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 09:59:38+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, Đống Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.176.913.235.070**	**2.429.736.367.831**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**25.926.122.095**	**96.256.233.520**
1. Tiền	111	V.1	25.926.122.095	96.256.233.520
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**		**1.771.059.626.997**	**2.070.746.324.225**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	943.163.533.483	1.212.686.643.363
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	842.447.376.937	856.444.577.489
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	41.967.274.659	58.133.661.455
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(56.518.558.082)	(56.518.558.082)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**359.189.024.267**	**248.718.878.237**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	359.189.024.267	248.718.878.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
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 ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**20.738.461.711**	**14.014.931.849**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	10.479.429.356	13.684.914.127
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		10.173.911.890	330.017.722
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 hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.128.843.116.661**	**2.122.854.602.454**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**196.261.164.885**	**197.117.061.393**
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu về cho vay dài hạn	216	V.4b	19.488.541.440	19.668.401.063
II. Tài sản cố định	**220**		**132.769.017.833**	**121.903.247.042**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	73.976.420.676	60.859.942.020
- *Nguyên giá*	*222*		*354.934.241.335*	*338.806.085.434*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(280.957.820.659)*	*(277.946.143.414)*
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	58.792.597.157	61.043.305.022
- *Nguyên giá*	*228*		*109.420.070.837*	*109.420.070.837*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(50.627.473.680)*	*(48.376.765.815)*
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 dài hạn	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**		**1.657.803.431.242**	**1.662.576.055.255**
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	14.710.737.741	21.552.336.221
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**85.860.309.774**	**82.149.735.684**
1. Đầu tư vào công ty con	262		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.12a	55.060.309.774	51.349.735.684
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	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**		**56.149.192.927**	**59.108.503.080**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	50.816.589.250	53.775.899.404
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	5.332.603.677	5.332.603.676
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	275		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**4.305.756.351.731**	**4.552.590.970.285**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.578.570.727.584**	**2.834.550.564.258**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.471.354.378.310**	**2.722.779.799.280**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	590.766.640.737	572.947.317.661
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	393.958.785.470	469.889.720.807
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	54.826.152.520	104.338.237.246
5. Phải trả người lao động	315	V.17	10.328.965.151	21.887.632.032
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	106.537.616.390	162.482.783.362
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	251.592.434.402	216.590.505.244
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	1.051.258.470.783	1.157.182.726.857
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	11.952.062.665	17.327.625.879
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		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.727.185.624.147**	**1.718.040.406.027**
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	7.777.275.814	7.777.275.814
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	122.957.967.516	122.957.967.516
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.22	239.957.538.334	231.725.367.490
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*231.725.367.490*	*231.725.367.490*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*8.232.170.844*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	32.662.198.643	31.749.151.367
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.305.756.351.731**	**4.552.590.970.285**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 4 năm 2026

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	231.715.160.039	130.909.437.788	231.715.160.039	130.909.437.788
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	600.506.454	4.688.419.353	600.506.454	4.688.419.353
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		231.114.653.585	126.221.018.435	231.114.653.585	126.221.018.435
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	177.287.746.082	104.105.367.967	177.287.746.082	104.105.367.967
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		53.826.907.503	22.115.650.468	53.826.907.503	22.115.650.468
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	95.744.350	44.819.343.460	95.744.350	44.819.343.460
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	16.592.212.672	20.929.765.446	16.592.212.672	20.929.765.446
Trong đó: chi phí đi vay	24		16.592.212.672	20.929.765.446	16.592.212.672	20.929.765.446
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25	V.12a	3.710.574.090	1.383.224.844	3.710.574.090	1.383.224.844
10. Chi phí bán hàng	26	VI.6	8.377.321.201	9.500.863.624	8.377.321.201	9.500.863.624
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	VI.7	21.808.514.349	17.447.999.953	21.808.514.349	17.447.999.953
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.855.177.721	20.439.589.749	10.855.177.721	20.439.589.749
13. Thu nhập khác	31	VI.8	33.384.658	66.088.238	33.384.658	66.088.238
14. Chi phí khác	32	VI.9	674.328.481	188.326.786	674.328.481	188.326.786
15. Lợi nhuận khác	40		(640.943.823)	(122.238.548)	(640.943.823)	(122.238.548)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.214.233.898	20.317.351.201	10.214.233.898	20.317.351.201
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.069.015.778	569.128.362	1.069.015.778	569.128.362
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.145.218.120	19.748.222.839	9.145.218.120	19.748.222.839
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		8.232.170.844	*19.260.182.169*	*8.232.170.844*	*19.260.182.169*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		913.047.276	*488.040.670*	*913.047.276*	*488.040.670*
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	57	191	57	191
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	57	191	57	191

Phê duyệt, ngày 25 tháng 4 năm 2026

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*10.214.233.898*	*20.317.351.201*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	5.262.385.110	4.292.116.710
- 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	VI.4	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	V.12a, VI.4,	(3.784.601.848)	(46.198.839.871)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	16.592.212.672	20.929.765.446
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*28.284.229.832*	*(659.606.514)*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		270.687.606.861	208.599.584.239
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(112.539.120.497)	(78.585.623.273)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(130.210.984.227)	(106.466.352.179)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.164.794.925	2.049.815.053
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(25.914.644.668)	(34.756.903.196)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(1.527.951.046)	(14.142.768.328)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.375.563.214)	(874.636.071)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*29.568.367.966*	*(24.836.490.269)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8, V.11	(9.286.557.421)	(14.420.880.483)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.8, VI.8	-	-
3. 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	V.4, VI.4	20.000.000.000	4.741.823
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*10.713.442.579*	*(14.416.138.660)*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	-	-
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	203.359.069.732	170.308.832.600
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(313.837.741.510)	(86.075.435.491)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.22	(133.250.192)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(110.611.921.970)***	***84.233.397.109***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(70.330.111.425)**	**44.980.768.180**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**96.256.233.520**	**14.502.234.992**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**25.926.122.095**	**59.483.003.172**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 4 năm 2026

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 490 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 469 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định

của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất
Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm đối với đất xây dựng nhà máy và 07 - 46 năm đối với mỏ đất sét. Một số quyền sử dụng đất chưa được khấu hao vì đang giai đoạn hoàn tất thủ tục để xác nhận thời gian sử dụng.

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Trái phiếu thường

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

21. Chi phí đi vay

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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	6.667.080.114	1.006.800.699
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.259.041.981	95.249.432.821
Cộng	**25.926.122.095**	**96.256.233.520**

2. Phải thu của khách hàng

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***72.613.905.968***	***303.648.664.759***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	7.841.707.500	7.832.010.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	973.557.795	586.002.537
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	58.106.889.668	289.621.946.244
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.595.725.973	5.595.725.973
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	***870.549.627.515***	***909.037.978.604***
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	198.882.400.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	314.221.714.150	329.008.930.005
Phải thu các khách hàng khác	211.691.913.365	219.152.248.599
Cộng	**943.163.533.483**	**1.212.686.643.363**

2b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	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
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	-
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 kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	***426.164.640***
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	426.164.640

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	***842.447.376.937***	***856.018.412.849***
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	264.347.309.917	249.718.811.632
Cộng	**842.447.376.937**	**856.444.577.489**

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***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	**25.541.606.473**	***(574.751.854)***	***21.782.021.027***	***(574.751.854)***
Tạm ứng	17.197.208.445	-	14.044.374.877	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.344.398.028	(574.751.854)	7.737.646.150	(574.751.854)
Cộng	**41.967.274.659**	**(574.751.854)**	**58.133.661.455**	**(574.751.854)**

4b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	-	-	-	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia (*)	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**19.488.541.440**	-	***19.668.401.063***	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	9.638.439.643	-	9.963.541.767	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	5.476.507.122	-	5.331.264.621	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.373.594.675	-
Cộng	**19.488.541.440**	-	**19.668.401.063**	-

(*) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, tỉnh Hải Phòng. 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 kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		-	-		-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	-	-	*Trên 03 năm*	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác		**59.589.907.490**	**3.071.349.408**		***59.589.907.490***	***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 các tổ chức và cá nhân khác		29.016.927.008	3.071.349.408		29.016.927.008	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	22.601.736.584	-	*Trên 03 năm*	*22.601.736.584*	-
Cộng		**59.589.907.490**	**3.071.349.408**		**59.589.907.490**	**3.071.349.408**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	56.518.558.082	59.045.243.554
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	-	-
Xử lý xóa sổ	-	-
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	**56.518.558.082**	**59.045.243.554**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	325.363.163	-
Nguyên liệu, vật liệu	19.715.542.597	-	20.055.049.208	-
Công cụ, dụng cụ	1.346.907.303	-	1.693.467.931	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	313.456.108.402	-	202.634.463.080	-
Thành phẩm	1.818.333.432	-	1.178.804.717	-
Hàng hóa	22.852.132.533	-	22.831.730.138	-
Cộng	**359.189.024.267**	-	**248.718.878.237**	-

(*) 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 12 năm 2025 là 56.180.554.780 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển

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

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.411.467.121	1.822.612.865
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	7.500.000.001	10.000.000.000
Chi phí sửa chữa	730.717.389	330.885.833
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	837.244.845	1.531.415.429
Cộng	**10.479.429.356**	**13.684.914.127**

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	343.769.852	1.480.192.586
Tiền thuê đất	36.718.753.091	37.376.141.072
Chi phí sửa chữa	523.953.294	471.915.313
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	8.426.359.523	10.501.394.358
Các chi phí trả trước dài hạn khác	4.803.753.490	3.946.256.075
Cộng	**50.816.589.250**	**53.775.899.404**

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	96.944.800.725	94.889.344.179	131.516.415.093	3.758.419.930	11.697.105.507	338.806.085.434
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	14.135.161.950	-	-	14.135.161.950
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	1.992.993.951	1.992.993.951
Số cuối kỳ	**96.944.800.725**	**94.889.344.179**	**145.651.577.043**	**3.758.419.930**	**13.690.099.458**	**354.934.241.335**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	28.215.013.391	66.723.409.934	98.293.135.329	3.270.148.493	1.339.917.416	197.841.624.563
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	67.920.142.483	80.536.649.286	116.011.019.169	3.589.811.966	9.888.520.510	277.946.143.414
Khấu hao trong năm	1.117.033.045	742.664.235	927.519.706	15.914.730	208.545.529	3.011.677.245
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**69.037.175.528**	**81.279.313.521**	**116.938.538.875**	**3.605.726.696**	**10.097.066.039**	**280.957.820.659**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	29.024.658.242	14.352.694.893	15.505.395.924	168.607.964	1.808.584.997	60.859.942.020
Số cuối ky	**27.907.625.197**	**13.610.030.658**	**28.713.038.168**	**152.693.234**	**3.593.033.419**	**73.976.420.676**
Trong đó:						

	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
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn có giá trị còn lại theo sổ sách là 10.150.783.660 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	103.924.585.746	5.495.485.091	109.420.070.837
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-
Số cuối kỳ	**103.924.585.746**	**5.495.485.091**	**109.420.070.837**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	44.432.700.612	3.944.065.203	48.376.765.815
Khấu hao trong năm	2.031.174.834	219.533.031	2.250.707.865
Số cuối kỳ	**46.463.875.446**	**4.163.598.234**	**50.627.473.680**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	59.491.885.134	1.551.419.888	61.043.305.022
Số cuối kỳ	**57.460.710.300**	**1.331.886.857**	**58.792.597.157**
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn có giá trị còn lại theo sổ sách là 8.319.809.022 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.20).

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza (*)	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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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 Tập đoàn. Tập đoàn sẽ chọn lọc từng dự án cụ thể để triển khai phù hợp với tình hình thị trường để mang về hiệu quả cao nhất.

(*) Một số giấy chứng nhận quyền sử dụng có giá trị ghi sổ tại ngày 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 kỳ
Mua sắm tài sản cố định	16.191.074.803	6.892.722.220	-	-	23.083.797.023
Xây dựng cơ bản dở dang	5.361.261.418	400.841.250	(14.135.161.950)	-	(8.373.059.282)
Cộng	**21.552.336.221**	**7.293.563.470**	**(14.135.161.950)**	**-**	**14.710.737.741**

12. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (i)	2.235.910.000	188.969.446	2.424.879.446	2.235.910.000	174.530.015	2.410.440.015
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (ii)	14.400.000.000	38.235.430.328	52.635.430.328	14.400.000.000	34.539.295.669	48.939.295.669
Cộng	**16.635.910.000**	**38.424.399.774**	**55.060.309.774**	**16.635.910.000**	**34.713.825.684**	**51.349.735.684**

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet	2.410.440.015	14.439.431	-	-	2.424.879.446
Trường Đại học quốc tế Miền Đông	48.939.295.669	3.696.134.659	-	-	52.635.430.328
Cộng	**51.349.735.684**	**3.710.574.090**	**-**	**-**	**55.060.309.774**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Mua hàng hóa, dịch vụ	36.152.000	60.315.000
Lợi nhuận được chia	-	-

12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Tập đoàn 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
Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận
Tập đoàn chỉ có tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	Số cuối kỳ
Chi phí phải trả	4.650.242.130	-	4.650.242.130
Giao dịch nội bộ	682.361.546	-	682.361.546
Cộng	**5.332.603.676**	**-**	**5.332.603.676**

13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận
Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế với số tiền là 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**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***498.070.457.413***	***496.288.393.064***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	487.676.525.745	485.551.350.433

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Becamex - CTCP		
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	10.016.114.802	9.602.710.162
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-
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	861.860.305
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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***92.696.183.324***	***76.658.924.597***
Cộng	**590.766.640.737**	**572.947.317.661**

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 kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***171.586.624.388***	***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
Trả trước của các khách hàng khác	***222.372.161.082***	***240.594.521.101***
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	58.567.335.668	70.627.435.262
Cộng	**393.958.785.470**	**469.889.720.807**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ	Số phải thu cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	59.117.273.401	2.427.234.957	(51.094.582.497)	10.449.925.861	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.339.124.752	1.069.015.778	(1.527.951.046)	42.880.189.483	
Thuế thu nhập cá nhân	1.451.486.162	1.184.172.600	(2.205.066.562)	515.712.665	85.120.465
Thuế tài nguyên	371.233.416	1.535.430.000	(1.007.313.000)	899.350.416	
Các loại thuế, phí khác	59.119.515	519.905.022	(498.050.442)	80.974.095	
Cộng	**104.338.237.246**	**6.735.758.357**	**(56.332.963.547)**	**54.826.152.520**	**85.120.465**

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	125.058.140	76.420.533
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	943.957.638	492.707.829
Cộng	**1.069.015.778**	**569.128.829**

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

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

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

Các loại thuế khác

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

17. Phải trả người lao động

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***10.098.518.000***	***10.098.518.000***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Lãi phải trả cho khoản cổ tức chưa chi	-	-
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	***96.439.098.390***	***152.384.265.362***
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	24.024.190.162	23.449.276.196
Cộng	**106.537.616.390**	**162.482.783.362**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng – Tiền tạm ứng vốn của dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***207.316.567.215***	***172.447.888.249***
Cổ tức phải trả	-	133.250.192
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	35.952.330.586	36.622.581.113
Cộng	**251.592.434.402**	**216.723.755.436**

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Lãi trả chậm	-	-
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

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối nkỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***645.778.349.221***	***651.702.605.295***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	486.509.990.837	491.803.296.474
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 Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	-	-
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	**1.051.258.470.783**	**1.157.182.726.857**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land, 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi và 02 quyền sử dụng đất tại phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.6, V.8, V.9 và V.10).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong

từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Chánh và 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi, 1 quyền sử dụng đất Chơn Thành và 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 kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	651.702.605.295	164.888.004.919	-	-	(170.812.260.993)	645.778.349.221
Vay dài hạn đến hạn trả	505.480.121.562	-	-	-	(100.000.000.000)	405.480.121.562
Cộng	**1.157.182.726.857**	**164.888.004.919**	**-**	**-**	**(270.812.260.993)**	**1.051.258.470.783**

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.

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
Trái phiếu thường dài hạn	-	-	-
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
Trái phiếu thường dài hạn	-	-	-
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	Năm trước
Số đầu năm	108.605.241.038	152.642.153.587
Số tiền vay phát sinh	38.471.064.813	504.945.545.524
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Số tiền vay đã trả trong năm	(43.025.480.517)	(43.502.336.511)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	-	(505.480.121.562)
Số cuối kỳ	**104.050.825.334**	**108.605.241.038**

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.223.501.331	-	(5.305.563.214)	11.917.938.117
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	104.124.548	-	(70.000.000)	34.124.548
Cộng	**17.327.625.879**	-	**(5.375.563.214)**	**11.952.062.665**

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

22c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	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	107.275.847.471	81.210.221.829
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	**231.715.160.039**	**130.909.437.788**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	13.553.241	232.537.246
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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	10.074.074
Xây dựng công trình	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	9.816.242.972	-
Xây dựng công trình	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)		
Bán hàng hóa, thành phẩm	921.273.904	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Chiết khấu thương mại	600.506.454	479.925.979
Hàng bán bị trả lại	-	4.208.493.374
Cộng	**600.506.454**	**4.688.419.353**

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	86.206.825.115	63.203.401.476
Giá vốn bất động sản	13.491.628.026	17.234.607.411
Giá vốn hợp đồng 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	**177.287.746.082**	**104.105.367.967**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	21.716.592	3.728.433
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	4.741.823
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	74.027.758	44.810.873.204
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
Cộng	**95.744.350**	**44.819.343.460**

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	16.592.212.672	19.354.765.446
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	1.575.000.000
Cộng	**16.592.212.672**	**20.929.765.446**

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	3.648.987.155	2.997.388.931
Chi phí vật liệu, bao bì	3.629.999	20.723.900
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.485.491	73.370.460
Chi phí môi giới	-	993.069.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.986.580.541	1.848.595.016
Các chi phí khác	654.638.015	3.567.715.441
Cộng	**8.377.321.201**	**9.500.863.624**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	10.308.155.928	7.990.350.795
Chi phí vật liệu quản lý	143.089.430	194.800.377
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	42.422.731

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khấu hao tài sản cố định	696.913.967	752.132.297
Thuế, Phí và lệ phí	-	9.000.000
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.712.293.802	811.781.330
Các chi phí khác	5.948.061.222	7.647.512.423
Cộng	**21.808.514.349**	**17.447.999.953**

8. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.944.037	-
Lãi ký quỹ phục hồi môi trường	-	-
Các khoản thu nhập khác	30.440.621	66.088.238
Cộng	**33.384.658**	**66.088.238**

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	3.070.141
Cộng	**674.328.481**	**188.326.786**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	8.232.170.844	19.260.182.169
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(619.474.776)	(76.663.127)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(460.763.635)	(76.663.127)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	7.151.932.433	19.106.855.915
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	124.586.000	100.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**57**	**191**

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này. Ngoài ra, lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại từ 4.146 VND xuống 3.720 VND do điều chỉnh hồi tố giá vốn hàng bán và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (xem thuyết minh số VII.3).

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.580.781.944	331.150.817.649
Chi phí nhân công	28.905.954.656	95.508.816.383

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.262.385.110	19.483.051.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.312.687.506	99.776.160.610
Chi phí khác	9.791.102.295	72.607.144.366
Cộng	**289.852.911.511**	**618.525.990.382**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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	110.000.000	66.240.000		176.240.000

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Tổng Giám đốc				
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	71.299.823		198.283.232
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	107.426.040	59.077.044		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 Tập đoàn gồm:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Singapore	Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore
Công ty TNHH MTV 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 liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.12 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.980.547.038	305.808.159
Mua bất động sản	-	98.226.007.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt		-

	Kỳ này	Kỳ trước
Nam		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	1.070.390.000	1.069.524.239
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		-
Mua dịch vụ	34.140.000	21.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		-
Mua hàng hóa, dịch vụ	67.025.282	257.093.351
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Mua dịch vụ, hàng hóa	423.999.000	23.020.719
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ, hàng hóa	135.000.000	155.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		-
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Mua dịch vụ, hàng hóa	-	798.058.000
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh được tạm chia	74.027.758	126.927.317.698
Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	
Tạm ứng lại phần vốn góp hợp tác kinh doanh	-	188.000.000.000

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

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 của Tập đoàn.

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 hợp nhất.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 4 năm 2026

Lê Ngọc Hường	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện pháp luật**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	19.260.182.169	488.040.670	19.748.222.839
Số dư cuối kỳ trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**66.261.358.167**	**30.405.433.879**	**1.228.991.572.571**
Số dư đầu năm nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	122.957.967.516	231.725.367.490	31.749.151.367	1.718.040.406.027
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	8.232.170.844	913.047.276	9.145.218.120
Số dư cuối kỳ nay	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**239.957.538.334**	**32.662.198.643**	**1.727.185.624.147**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 4 năm 2026

Lê Ngọc Hường	**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

CONSOLIDATED 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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
As of March 31, 2026

Unit: VND

	ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**2.176.913.235.070**	**2.429.736.367.831**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**		**25.926.122.095**	**96.256.233.520**
1.	Cash	111	V.1	25.926.122.095	96.256.233.520
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**		**1.771.059.626.997**	**2.070.746.324.225**
1.	Short-term trade receivables	131	V.2a	943.163.533.483	1.212.686.643.363
2.	Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	842.447.376.937	856.444.577.489
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	41.967.274.659	58.133.661.455
6.	Allowance for short-term doubtful debts	136	V.5	(56.518.558.082)	(56.518.558.082)
7.	Deficit assets for treatment	137		-	-
IV.	**Inventories**	**140**		**359.189.024.267**	**248.718.878.237**
1.	Inventories	141	V.6	359.189.024.267	248.718.878.237
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**		**20.738.461.711**	**14.014.931.849**
1.	Short-term prepaid expenses	161	V.7a	10.479.429.356	13.684.914.127
2.	Deductible VAT	162		10.173.911.890	330.017.722
3.	Taxes and other receivables from the State	163	V.16	85.120.465	-
4.	Trading Government bonds	164		-	-
5.	Other current assets	165		-	-

Balance Sheet (cont.)

	ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B-	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**2.128.843.116.661**	**2.122.854.602.454**
I.	**Long-term receivables**	**210**		196.261.164.885	197.117.061.393
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		-	-
6.	Allowance for long-term doubtful debts	216	V.4b	19.488.541.440	19.668.401.063
II.	**Fixed assets**	**220**		**132.769.017.833**	**121.903.247.042**
1.	Tangible fixed assets	221	V.8	73.976.420.676	60.859.942.020
-	*Historical cost*	*222*		*354.934.241.335*	*338.806.085.434*
-	*Accumulated depreciation*	*223*		*(280.957.820.659)*	*(277.946.143.414)*
2.	Financial leased assets	224		-	-
-	*Historical cost*	*225*		-	-
-	*Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3.	Intangible fixed assets	227	V.9	58.792.597.157	61.043.305.022
-	*Initial cost*	*228*		*109.420.070.837*	*109.420.070.837*
-	*Accumulated amortization*	*229*		*(50.627.473.680)*	*(48.376.765.815)*
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**		**1.657.803.431.242**	**1.662.576.055.255**
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	14.710.737.741	21.552.336.221
VI.	**Long-term financial investments**	**260**		**85.860.309.774**	**82.149.735.684**
1.	Investments in subsidiaries	261		-	-
2.	Investments in joint ventures and associates	262	V.12a	55.060.309.774	51.349.735.684
3.	Investments in other entities	263	V.12b	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**		**56.149.192.927**	**59.108.503.080**
1.	Long-term prepaid expenses	271	V.7b	50.816.589.250	53.775.899.404
2.	Deferred income tax assets	272	V.13	5.332.603.677	5.332.603.676
3.	Long-term components and spare parts	273		-	-
4.	Other non-current assets	274		-	-
5.	Goodwill	275		-	-
	TOTAL ASSETS	**280**		**4.305.756.351.731**	**4.552.590.970.285**

	ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C -	**LIABILITIES**	**300**		**2.578.570.727.584**	**2.834.550.564.258**
I.	**Current liabilities**	**310**		**2.471.354.378.310**	**2.722.779.799.280**
1.	Short-term trade payables	311	V.14	590.766.640.737	572.947.317.661
2.	Short-term advances from customers	312	V.15	393.958.785.470	469.889.720.807
3.	Dividends and profits payable	313		133.250.192	133.250.192
4.	Taxes and other obligations to the State Budget	314	V.16	54.826.152.520	104.338.237.246
5.	Payables to employees	315	V.17	10.328.965.151	21.887.632.032
6.	Short-term accrued expenses	316	V.18	106.537.616.390	162.482.783.362
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, c	251.592.434.402	216.590.505.244
11.	Short-term borrowings and financial leases	321	V.20a	1.051.258.470.783	1.157.182.726.857
12.	Provisions for short-term payables	322		-	-
13.	Bonus and welfare funds	323	V.21	11.952.062.665	17.327.625.879
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, c	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		-	-

Balance Sheet (cont.)

	ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D -	**OWNER'S EQUITY**	**400**		**1.727.185.624.147**	**1.718.040.406.027**
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	7.777.275.814	7.777.275.814
5.	Treasury stocks	415		-	-
6.	Differences on asset revaluation	416		-	-
7.	Foreign exchange differences	417		-	-
8.	Investment and development fund	418	V.22	122.957.967.516	122.957.967.516
10.	Other funds	419		-	-
11.	Retained losses	420	V.22	239.957.538.334	231.725.367.490
-	*Retained losses accumulated to the end of the previous period*	*421a*		231.725.367.490	231.725.367.490
-	*Retained earnings of the current period*	*421b*		8.232.170.844	-
11.	Construction investment fund	422		-	-
12.	Benefits of non-controlling shareholders	429	V.23	32.662.198.643	31.749.151.367
	TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**4.305.756.351.731**	**4.552.590.970.285**

Approved, 25 April 2026

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	Legal representative

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

As of March 31, 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 of services	01	VI.1	231.715.160.039	130.909.437.788	231.715.160.039	130.909.437.788
2. Revenue deductions	02	VI.2	600.506.454	4.688.419.353	600.506.454	4.688.419.353
3. Net revenue	10		231.114.653.585	126.221.018.435	231.114.653.585	126.221.018.435
4. Cost of sales	11	VI.3	177.287.746.082	104.105.367.967	177.287.746.082	104.105.367.967
5. Gross profit	20		53.826.907.503	22.115.650.468	53.826.907.503	22.115.650.468
6. Gain/loss from sale and disposal of investment prope	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	VI.4	95.744.350	44.819.343.460	95.744.350	44.819.343.460
8. Financial expenses	23	VI.5	16.592.212.672	20.929.765.446	16.592.212.672	20.929.765.446
In which: Interest expenses	24		16.592.212.672	20.929.765.446	16.592.212.672	20.929.765.446
9. Gain or loss in joint ventures, associates	25	V.12a	3.710.574.090	1.383.224.844	3.710.574.090	1.383.224.844
10. Selling expenses	26	VI.6	8.377.321.201	9.500.863.624	8.377.321.201	9.500.863.624
11. General and administration expenses	27	VI.7	21.808.514.349	17.447.999.953	21.808.514.349	17.447.999.953
12. Net operating profit	30		10.855.177.721	20.439.589.749	10.855.177.721	20.439.589.749
13. Other income	31	VI.8	33.384.658	66.088.238	33.384.658	66.088.238
14. Other expenses	32	VI.9	674.328.481	188.326.786	674.328.481	188.326.786
15. Other profit/(loss)	40		(640.943.823)	(122.238.548)	(640.943.823)	(122.238.548)
16. Total accounting profit before tax	50		10.214.233.898	20.317.351.201	10.214.233.898	20.317.351.201
17. Current income tax	51	V.16	1.069.015.778	569.128.362	1.069.015.778	569.128.362
18. Deferred income tax	52	V.13	-	-	-	-
19. Profit after tax	60		9.145.218.120	19.748.222.839	9.145.218.120	19.748.222.839
20. Profit after tax of the Parent Company	*61*		*8.232.170.844*	*19.260.182.169*	8.232.170.844	19.260.182.169
21. Profit after tax of non-controlling shareholders	*62*		*913.047.276*	*488.040.670*	913.047.276	488.040.670
22. Basic earnings per share	70	VI.10	57	191	57	191
23. Diluted earnings per share	71	VI.10	57	191	57	191

Approved, 25 April 2026

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

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

TT2604160005

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)
As of March 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/(loss) before tax	*01*		*10.214.233.898*	*20.317.351.201*
2. Adjustments				
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investment properties	02	V.8, V.9	5.262.385.110	4.292.116.710
- Provisions and allowances	03	V.5	-	-
- Exchange gain due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	VI.4	-	
- Gain/(loss) from investing activities	05	V.12a, VI.4,	(3.784.601.848)	(46.198.839.871)
- Interest expenses	06	VI.5	16.592.212.672	20.929.765.446
- Others	07		-	
3. Operating profit/(loss) before changes of working capital	*08*		*28.284.229.832*	*(659.606.514)*
- Increase/(decrease) of receivables	09		270.687.606.861	208.599.584.239
- Increase/(decrease) of inventories	10		(112.539.120.497)	(78.585.623.273)
- Increase/(decrease) of payables	11		(130.210.984.227)	(106.466.352.179)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		6.164.794.925	2.049.815.053
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14	V.18, VI.5	(25.914.644.668)	(34.756.903.196)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(1.527.951.046)	(14.142.768.328)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		(5.375.563.214)	(874.636.071)
Net cash flows from operating activities	*20*		*29.568.367.966*	*(24.836.490.269)*
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.8, V.11	(9.286.557.421)	(14.420.880.483)
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	20.000.000.000	4.741.823
Net cash flows from investing activities	*30*		*10.713.442.579*	*(14.416.138.660)*

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

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	V.22	-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.20	203.359.069.732	170.308.832.600
4. Repayment for borrowing principal	34	V.20	(313.837.741.510)	(86.075.435.491)
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.19a, V.22	(133.250.192)	-
Net cash flows from financing activities	*40*		*(110.611.921.970)*	*84.233.397.109*
Net cash flows during the year	**50**		**(70.330.111.425)**	**44.980.768.180**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**96.256.233.520**	**14.502.234.992**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**25.926.122.095**	**59.483.003.172**

Approved, 25 April 2026

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	Legal representative

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

TT2604160005

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

2. Business field
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 Group
The Group includes the Parent Company and 2 subsidiaries under the control of the Parent Company. All the subsidiaries are consolidated in these Consolidated Financial Statements.

5a. Information on the Group's restructuring
During the year, the Group has no additional acquisition, liquidation or divestment from the subsidiaries.

5b. List of subsidiaries to be consolidated

Subsidiaries	Address	Principal business activities	Percentage of benefit		Percentage of voting right	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
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%	58%	58%	58%
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%	81%	81%	81%

5c. ***Associate reflected in the Consolidated Financial Statements using equity method***
The Group only invests in Eastern International University – an associate, located at New urban area in Binh Duong Urban – Service – Industrial Complex Zone, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City. The principal business activities of this associate are training and education. As of the balance sheet date, the Group's percentage of ownership and percentage of voting right in this associate are 24% (beginning balance: 24%).

5d. ***Jointly-controlled entity reflected in the Consolidated Financial Statements using equity method***
The Group only invests Sinviet J.I Co., Ltd., located at No. 2B Tu Do Avenue, Vietnam – Singapore Industrial Park, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City. The principal business activities of this company are manufacturing and distributing bottled water. As of the balance sheet date, the Group's percentage of ownership and percentage of voting right in this company are 50% (beginning balance: 50%).

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

7. Headcount
As of the balance sheet date, the Group's headcount is 490 (headcount at the beginning of the year: 469).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY UNIT

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

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

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Applicable Accounting System
The Group applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 guiding presentation and preparation of the Consolidated Financial Statements as well as other Circulars guiding implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated 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. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as other Circulars guiding implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") providing guidance on the Enterprise Accounting System, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Enterprise Accounting System ("Circular 200") and Circulars No. 75/2015/TT-BTC dated 18 May 2015 and No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of

Circular 200. The provisions of Circular 99 apply to bookkeeping, preparation and presentation of the Financial Statements for fiscal years commencing on 01 January 2026.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

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

2. Consolidation bases

The Consolidated Financial Statements include the Financial Statements of the Parent Company and those of its subsidiaries. A subsidiary is an enterprise that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right arising from options or debt and capital instruments that can be converted into common shares as of the balance sheet date should also be taken into consideration.

The financial performance of the subsidiaries, which are acquired or disposed during the year, is included in the Consolidated Income Statement from the date of acquisition or disposal of investments in those subsidiaries.

The Financial Statements of the Parent Company and those of subsidiaries used for consolidation are prepared in the same fiscal year and apply consistently accounting policies to the same types of transactions and events in similar circumstances. In the case that the accounting policy of a subsidiary is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that subsidiary will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Financial Statements.

Intra-group balances in the Balance Sheet and intra-group transactions and unrealized profits resulting from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs cannot be recovered.

Non-controlling interests (NCI) reflect profit or loss and net assets of the subsidiaries, which are not held by the Group and presented in a separate item of the Consolidated Income Statement and the Consolidated Balance Sheet (classified under owner's equity). Non-controlling interests (NCI) include the values of their non-controlling benefits at the initial date of business combination and those arising within the ranges of changes in owner's equity from the date of business combination. Losses incurred by subsidiaries are allocated to non-controlling interests in proportion to their ownership interests, even if such losses exceed the non-controlling interests' share of the net assets of the subsidiaries.

3. 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.

4. Financial investments

Investments in joint ventures and associates

Joint ventures

A joint venture is an entity which is established by a contractual arrangement whereby the Group 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.

The Group recognizes its interest in jointly-controlled entities using the equity method. Accordingly, the capital contribution in the joint venture is initially recognized at cost and subsequently adjusted for changes in the Group's share of the net assets of the jointly controlled entity. The Consolidated Income Statement reflects the Group's ownership in the financial performance of jointly-controlled entities. The Group stops using the equity method from the date it ceases to have the jointly-controlled right or significant influence on jointly-controlled entities.

The Financial Statements of the jointly controlled entity are prepared for the fiscal year that is the same with the Consolidated Financial Statements of the Group. In the case that the accounting policy of a jointly controlled entity is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that jointly controlled entity will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Financial Statements.

Unrealized gains and losses arising from transactions with jointly controlled entities are eliminated to the extent attributable to the Group when preparing the Consolidated Financial Statements.

Associates
An associate is an entity over which the Group 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.

Investments in associates are accounted for using the equity method. Accordingly, investments in associates are presented in the Consolidated Financial Statements at initial investment cost, adjusted for changes in the Group's share of the associate's net assets after the date of investment. If the Group's share of loss of an associate exceeds or equals the carrying amount of an investment, the investment is then reported at nil (0) value on the Consolidated Financial Statements, except when the Group has obligations to pay on behalf of the associate to satisfy obligations of the associate.

The Financial Statements of the associate are prepared for the same accounting period as the Consolidated Financial Statements of the Group. In the case that the accounting policy of an associate is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that associate will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Financial Statements.

Unrealized gains and losses arising from transactions with associates are eliminated to the extent attributable to the Group when preparing the Consolidated Financial Statements.

Investments in equity instruments of other entities
Investments in equity instruments of other entities comprise investments in equity instruments over which the Group 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 investment costs. Dividends and profits incurred after the acquisition of investments are recorded into the Group'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 Group'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.

5. 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 Group and customers who are independent to the Group, 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.

6. 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.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses incurred and relevant to financial performance in several fiscal years. Prepaid expenses of the Group mainly include expenses of tools, land rental, repair expenses, and expenses for getting license on mineral exploitation. 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 Group and is allocated into costs in accordance with the straight-line method over the lease term.

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

Expenses for getting license on mineral exploitation
Expenses for getting license on mineral exploitation include all the actual expenses paid by the Group to obtain the license on mineral exploitation and are allocated into costs on the basis of the actual output during the year.

8. 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 Group's operation costs in accordance with the straight-line method over the lease term and do not depend on the method of lease payment.

9. 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 Group 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 Group. 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	03–20
Vehicles	02 - 15
Office equipment	03 - 10
Other tangible fixed assets	03–20

10. 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 Group 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 year in which they are incurred, unless such costs are directly attributable to a specific intangible fixed asset and increase the 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 Group's intangible fixed assets include:

Land use right
Land use right includes all the actual expenses paid by the Group 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 46 years for the land of factory construction and 7-46 years for the clay pit. Some land use rights have not been amortized as they are in the process of completing the procedures to confirm the land use term.

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 Group until the date the software is put into use. The computer software is amortized in accordance with the straight-line method from 3 to 13 years.

11. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant interest expenses following the accounting policies of the Group) 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.

12. Contractual arrangement

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

13. Business combination and goodwill

The business combination is accounted by applying acquisition method. The costs of business combination include the fair values as at the acquisition date of the exchanged assets, the incurred or assumed liabilities as well as the equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, plus any cost directly attributable to the business combination. Identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities arising from a business combination are recognized at their fair values on the date control is obtained.

For business combinations achieved in stages, the cost of the business combination is determined as the aggregate of the consideration transferred at the date control is obtained and the fair value, at that date, of the Group's previously held equity interest in the subsidiary. The difference between the remeasured fair value and the costs of the investment is recognized in profit or loss if, prior to obtaining control, the Group did not have significant influence over the subsidiary and the investment was accounted for at cost. If, prior to the date of obtaining control, the Group had significant influence and the investment

was accounted for using the equity method, the difference between the revalued amount and the value of the investment under the equity method is recognized in profit or loss. The difference between the value of the investment under the equity method and the cost of the investment is recognized directly in "Retained earnings" on the Consolidated Balance Sheet.

Goodwill is recognized as the excess of the cost of the business combination over the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained. If the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained exceeds the cost of the business combination, the resulting difference is recognized immediately in profit or loss.

The goodwill is allocated according the straight-line method in 10 years. When there is evidence that goodwill has been impaired in an amount exceeding the annual amortization (if any), the impairment loss incurred during the year is recognized as the amount of goodwill impairment.

The non-controlling interests (NCI) at the date of the business combination are initially measured on the basis of the proportion of non-controlling shareholders in the fair value of the assets, liabilities, and contingent liabilities recognized.

14. 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 Group.
- 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 Consolidated Balance Sheet on the basis of their remaining term as of the balance sheet date.

15. 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.

16. Owner's equity

Owner's capital

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

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

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

17. 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.

18. 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 Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of merchandise or products to customers.
- The Group 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 merchandise, products purchased under specific conditions, the revenue is recorded only when those specific conditions no longer exist and the buyers retain no right to return merchandise, products (except for the case that such returns are in exchange for other merchandise or services).
- The Group 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 Group 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 Group 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 Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer.
- The Group 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 Group 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 Group 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 real estate sold in form of land plots
Revenue from real estate sold in form of land plots under irrevocable contracts shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Group 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 Group 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 Group 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.

19. 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 Group 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.

20. Revenue deductions

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

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

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

21. Borrowing costs

Borrowing costs are interests and other costs that the Group 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.

22. 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.

23. 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 Group shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if:
- The Group 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 Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

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

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

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

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

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

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

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	6.667.080.114	1.006.800.699
Cash in bank	19.259.041.981	95.249.432.821
Total	**25.926.122.095**	**96.256.233.520**

2. Trade receivables

2a. *Short-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	**72.613.905.968**	***303.648.664.759***
Becamex Investment and Industrial Development Group	7.841.707.500	7.832.010.000
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	-
IJC Construction One Member Limited Company (formerly known as Becamex Trade Company Limited)	973.557.795	586.002.537
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	58.106.889.668	289.621.946.244
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	5.595.725.973	5.595.725.973
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	96.025.032	12.980.005
Receivables from other customers	***870.549.627.515***	***909.037.978.604***
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	198.882.400.000
Receivables from other customers for acquisition of real estate	314.221.714.150	329.008.930.005
Receivables from other customers	211.691.913.365	219.152.248.599
Total	**943.163.533.483**	**1.212.686.643.363**

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
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	-	-

	Ending balance	Beginning balance
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	-	***426.164.640***
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	-	426.164.640
Prepayments to other suppliers	***842.447.376.937***	***856.018.412.849***
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	264.347.309.917	249.718.811.632
Total	**842.447.376.937**	**856.444.577.489**

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	**25.541.606.473**	***(574.751.854)***	***21.782.021.027***	***(574.751.854)***
Advances	17.197.208.445	-	14.044.374.877	-
Other short-term receivables	8.344.398.028	(574.751.854)	7.737.646.150	(574.751.854)
Total	**41.967.274.659**	**(574.751.854)**	**58.133.661.455**	**(574.751.854)**

4b. Other long-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowances	Value	Allowances
Receivables from related party	-	-	-	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd. – Capital contribution for business cooperation (*)	-	-	-	-

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowances	Value	Allowances
VSIP Hai Phong Co., Ltd. – Temporarily-shared profit from business cooperation (*)	-	-	-	-
Receivables from other organizations and individuals	**19.488.541.440**	-	***19.668.401.063***	-
Temporarily-paid output VAT (charged on advance for trading in real estate)	9.638.439.643	-	9.963.541.767	-
Long-term deposits	5.476.507.122	-	5.331.264.621	-
Compensation	4.373.594.675	-	4.373.594.675	-
Total	**19.488.541.440**	-	**19.668.401.063**	-

(*) 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
Related party		-	-		*827,884,625*	
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Trade receivables	*More than 3 years*	-	-	*More than 3 years*	827,884,625	-
Other organizations and individuals		*59,589,907,490*	*3,071,349,408*		*60,689,905,546*	*2,472,546,617*
Hoang Duyen Service Trading-Construction Joint Stock Company – Trade receivables	*More than 3 years*	3,599,519,099	-	*More than 3 years*	3,599,519,099	-
Ms. Tran Thi Nguyet – Trade receivables	*More than 3 years*	22,298,426,457	-	*More than 3 years*	22,298,426,457	-
Tran Long Trading Construction and Service Company Limited – Trade receivables	*More than 3 years*	4,675,034,926	-	*More than 3 years*	7,880,364,905	-
Trade receivables from other organizations and individuals		29,016,927,008	3,071,349,408		26,911,595,085	2,472,546,617
	Less than 1 year	*1,237,842,502*	*866,489,748*	*Less than 1 year*	*489,825,201*	*146,947,560*
	From 1 year to 2 years	*3,258,276,417*	*1,629,138,208*	*From 1 year to 2 years*	*2,518,387,203*	*1,259,193,599*
	From 2 years to 3 years	*1,919,071,505*	*575,721,452*	*From 2 years to 3 years*	*1,523,436,368*	*1,066,405,458*
	More than 3 years	*22,601,736,584*	-	*More than 3 years*	*22,379,946,313*	-
Total		**59,589,907,490**	**3,071,349,408**		**61,517,790,171**	**2,472,546,617**

Changes in allowances for doubtful debts are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	56.518.558.082	59.045.243.554
(Reversal)/allowance	-	-
Writing off	-	-
Other decreases	-	-
Ending balance	**56.518.558.082**	**59.045.243.554**

6. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Costs	Allowances	Costs	Allowances
Goods in transit	-	-	325.363.163	-
Materials and supplies	19.715.542.597	-	20.055.049.208	-
Tools	1.346.907.303	-	1.693.467.931	-
Work-in-process(*)	313.456.108.402	-	202.634.463.080	-
Finished goods	1.818.333.432	-	1.178.804.717	-
Merchandise	22.852.132.533	-	22.831.730.138	-
Total	**359.189.024.267**	-	**248.718.878.237**	-

(*) Certain land use rights of the Westerland project and the Hoa Loi E4 project, with carrying values of VND 56,180,554,780 as of 31 December 2025, 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	1.411.467.121	1.822.612.865
Expenses for backup credit limit	7.500.000.001	10.000.000.000
Repair expenses	730.717.389	330.885.833
Other short-term prepaid expenses	837.244.845	1.531.415.429
Total	**10.479.429.356**	**13.684.914.127**

7b. *Long-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	343.769.852	1.480.192.586
Land rental	36.718.753.091	37.376.141.072
Repair expenses	523.953.294	471.915.313
Expenses for getting license on mineral exploitation	8.426.359.523	10.501.394.358
Other long-term prepaid expenses	4.803.753.490	3.946.256.075
Total	**50.816.589.250**	**53.775.899.404**

8. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	96.944.800.725	94.889.344.179	131.516.415.093	3.758.419.930	11.697.105.507	338.806.085.434
Acquisition during the year	-	-	-	-	-	-
Completed construction	-	-	14.135.161.950	-	-	14.135.161.950

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Liquidation, disposal	-	-	-	-	-	-
Other increases and decreases	-	-	-	-	1.992.993.951	1.992.993.951
Ending balance	**96.944.800.725**	**94.889.344.179**	**145.651.577.043**	**3.758.419.930**	**13.690.099.458**	**354.934.241.335**
In which:						
Assets fully depreciated but still in use	28.215.013.391	66.723.409.934	98.293.135.329	3.270.148.493	1.339.917.416	197.841.624.563
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	67.920.142.483	80.536.649.286	116.011.019.169	3.589.811.966	9.888.520.510	277.946.143.414
Depreciation during the year	1.117.033.045	742.664.235	927.519.706	15.914.730	208.545.529	3.011.677.245
Liquidation, disposal	-	-	-	-	-	-
Other increases and decreases	-	-	-	-	-	-
Ending balance	**69.037.175.528**	**81.279.313.521**	**116.938.538.875**	**3.605.726.696**	**10.097.066.039**	**280.957.820.659**
Carrying value						
Beginning balance	29.024.658.242	14.352.694.893	15.505.395.924	168.607.964	1.808.584.997	60.859.942.020
Ending balance	**27.907.625.197**	**13.610.030.658**	**28.713.038.168**	**152.693.234**	**3.593.033.419**	**73.976.420.676**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets of the Group with carrying values of VND 10,150,783,660 have been mortgaged to secure the borrowings from banks (see Note No. V.20).

9. Intangible fixed assets

	Land use right	Computer software	Total
Initial costs			
Beginning balance	103.924.585.746	5.495.485.091	109.420.070.837
Completed construction	-	-	-
Ending balance	**103.924.585.746**	**5.495.485.091**	**109.420.070.837**
In which:			
Assets fully amortized but still in use	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Amortization			
Beginning balance	44.432.700.612	3.944.065.203	48.376.765.815
Amortization during the year	2.031.174.834	219.533.031	2.250.707.865
Ending balance	**46.463.875.446**	**4.163.598.234**	**50.627.473.680**
Carrying value			
Beginning balance	59.491.885.134	1.551.419.888	61.043.305.022

	Land use right	Computer software	Total
Ending balance	**57.460.710.300**	**1.331.886.857**	**58.792.597.157**
In which:			
Assets temporarily not in use	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-

Certain land use rights of the Group with carrying values of VND 8,319,809,022 have been mortgaged to secure the borrowing from BIDV – Binh Duong Branch (see Note No. V.20).

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 Group's medium and long-term business plans. The Group 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 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	16.191.074.803	6.892.722.220	-	-	23.083.797.023
Construction in progress	5.361.261.418	400.841.250	(14.135.161.950)	-	(8.373.059.282)
Total	**21.552.336.221**	**7.293.563.470**	**(14.135.161.950)**	-	**14.710.737.741**

12. Financial investments

The Group's financial investments consist of investments in joint ventures and associates and investments in other entities. The Group's financial investments are as follows:

12a. Investments in joint ventures and associates

	Ending balance			Beginning balance		
	Costs	Profit arising after the investment date	Total	Costs	Profit arising after the investment date	Total
Sinviet J.I Co., Ltd. (i)	2.235.910.000	188.969.446	2.424.879.446	2.235.910.000	174.530.015	2.410.440.015
Eastern International University (ii)	14.400.000.000	38.235.430.328	52.635.430.328	14.400.000.000	34.539.295.669	48.939.295.669
Total	**16.635.910.000**	**38.424.399.774**	**55.060.309.774**	**16.635.910.000**	**34.713.825.684**	**51.349.735.684**

(i) According to the Investment License No. 061/GP-KCN-VS dated 17 June 2002, granted by the Head of Vietnam – Singapore Industrial Park Management Board, the Group invests in Sinviet J.I Co., Ltd. an amount of USD 140,000.00, equivalent to 50% of charter capital.

(ii) According to the Investment Certificate No. 46121000047 dated 29 July 2009, granted by Binh Duong Province People's Committee (Ho Chi Minh City People's Committee now), the Group invests in Eastern International University an amount of VND 14,400,000,000, equivalent to 24% of charter capital.

Value of the Group's ownership in joint ventures, associates is as follows:

	Beginning value of the ownership	Gain or loss during the year	Appropriation for bonus and welfare funds	Dividends, profit received during the year	Ending value of the ownership
Sinviet J.I Co., Ltd.	2.410.440.015	14.439.431	-	-	2.424.879.446
Eastern International University	48.939.295.669	3.696.134.659	-	-	52.635.430.328
Total	**51.349.735.684**	**3.710.574.090**	-	-	**55.060.309.774**

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

Transactions with joint ventures, associates
The Group only has the following transactions with Sinviet J.I Co., Ltd. – a joint venture:

	Current year	Previous year
Purchase of merchandise and services	36.152.000	60.315.000
Dividends received	-	-

12b. Investments in other entities
The Group invested in My Phuoc Hospital Joint Stock Company with 3,400,000 shares, equivalent to 17% of the charter capital.

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

13. Deferred income tax assets
13a. Recognized deferred income tax assets
The Group's recognized deferred income tax assets are related to temporarily deductible differences. Details are as follows:

	Beginning balance	Inclusion into operation results	Ending balance
Accrued expenses	4.650.242.130	-	4.650.242.130
Intra-group transactions	682.361.546	-	682.361.546
Total	**5.332.603.676**	**-**	**5.332.603.676**

13b. Unrecognized deferred income tax assets

The Group 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**

14. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	**498.070.457.413**	**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
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	-
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 Infrastructure Development Joint Stock Company	-	-
Payables to other suppliers	**92.696.183.324**	**76.658.924.597**
Total	**590.766.640.737**	**572.947.317.661**

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	***171.586.624.388***	***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
Advances from other customers	***222.372.161.082***	***240.594.521.101***
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	63.805.012.323	66.390.777.849

	Ending balance	Beginning balance
Advances from other customers for acquisition of real estate	99.999.813.091	103.576.307.990
Advances from other customers	58.567.335.668	70.627.435.262
Total	**393.958.785.470**	**469.889.720.807**

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ	Số phải thu cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	59.117.273.401	2.427.234.957	(51.094.582.497)	10.449.925.861	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.339.124.752	1.069.015.778	(1.527.951.046)	42.880.189.483	
Thuế thu nhập cá nhân	1.451.486.162	1.184.172.600	(2.205.066.562)	515.712.665	85.120.465
Thuế tài nguyên	371.233.416	1.535.430.000	(1.007.313.000)	899.350.416	
Các loại thuế, phí khác	59.119.515	519.905.022	(498.050.442)	80.974.095	
Cộng	**104.338.237.246**	**6.735.758.357**	**(56.332.963.547)**	**54.826.152.520**	**85.120.465**

Value added tax (VAT)

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

- Sales of rubber firewood 0%
- Others 10%

During the year, the Group companies were entitled to a VAT rate of 8% for 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 Group companies have to pay corporate income tax on assessable income at the rate of 20%.

	Current year	Previous year
Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company	-	-
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	125.058.140	76.420.533
Becamex Construction Material Joint Stock Company	943.957.638	492.707.829
Total	**1.069.015.778**	**569.128.829**

Corporate income tax provisionally paid for the amount received in advance from the transfer of property

The Group companies have to pay provisionally corporate income tax at the rate of 1% on the amount received in advance from the transfer of property in accordance with regulations of the Circular No. 78/2014/TT-BTC dated 18 June 2014 of the Ministry of Finance. The Group will finalize the accounts of corporate income tax payable for this activity upon handing-over of property.

Determination of corporate income tax liability of the Group companies 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 Consolidated Financial Statements can be changed upon the inspection of tax authorities.

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

17. Payables to employees
This item reflects salary, bonus and annual leave pay 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 – Interest on unpaid dividends	-	-
Becamex Investment and Industrial Development Group – Fines for late payment	10.098.518.000	10.098.518.000
Payables to other organizations and individuals	***96.439.098.390***	***152.384.265.362***
Interest expenses	-	9.322.431.996
Accrual of construction costs	72.414.908.228	119.612.557.170
Accrual of brokerage commission	24.024.190.162	23.449.276.196
Total	**106.537.616.390**	**162.482.783.362**

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
VSIP Hai Phong Co., Ltd. – Capital advance for North Song Cam Townhouse project	-	-
Payables to other organizations and individuals	***207.316.567.215***	***172.447.888.249***
Dividends payable	-	133.250.192
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	35.952.330.586	36.622.581.113
Total	**251.592.434.402**	**216.723.755.436**

19b. Other long-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related party	-	-
Becamex Investment and Industrial Development Group - Interest on deferred payment	-	-
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 Group has no other overdue payables.

20. Borrowings

20a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term borrowings from banks	***645.778.349.221***	***651.702.605.295***
BIDV – Binh Duong Branch (i)	486.509.990.837	491.803.296.474
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***
VietinBank – Dong Nai Branch	-	-
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20b)	405.480.121.562	505.480.121.562
Total	**1.051.258.470.783**	**1.157.182.726.857**

The Group is solvent over short-term borrowings.

(i) The borrowing from BIDV – Binh Duong Branch is to supplement working capital and 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 some tangible fixed assets, the land use right certificates pertaining to the Western Land project, 8 land use right certificates pertaining to the Hoa Loi project and 2 land use right certificates in Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City (see Notes No. V.6, V.8, V.9 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, 1 land use right pertaining to the Chon Thanh project 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	651.702.605.295	164.888.004.919	-	-	(170.812.260.993)	645.778.349.221
Bond issuance expenses	505.480.121.562	-	-	-	(100.000.000.000)	405.480.121.562
Total	**1.157.182.726.857**	**164.888.004.919**	-	-	**(270.812.260.993)**	**1.051.258.470.783**

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 Group 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
Long-term ordinary bonds	-	-	-
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
Long-term ordinary bonds	-	-	-
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	504.945.545.524
Allocation of bond issuance expenses	-	-
Amount repaid during the year	(43.025.480.517)	(43.502.336.511)
Transfer to short-term borrowings	-	(505.480.121.562)
Ending balance	**104.050.825.334**	**108.605.241.038**

20c. Overdue borrowings

The Group has no overdue borrowings.

21. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the year	Ending balance
Bonus and welfare funds	17.223.501.331	-	(5.305.563.214)	11.917.938.117
Bonus fund of the Executive Board	104.124.548	-	(70.000.000)	34.124.548
Total	**17.327.625.879**	-	**(5.375.563.214)**	**11.952.062.665**

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	-
HDTBCONS Investment Joint Stock Company (formerly known as Hai Dang TBCONS Investment Joint Stock Company)	97.000.000.000	-
Other shareholders	466.775.000.000	392.995.000.000
Total	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Shares

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

Par value per outstanding share: VND 10,000.

23. Non-controlling interests

Non-controlling interests represent the share of non-controlling shareholders in the net assets of subsidiaries. The changes in non-controlling interests is presented in Appendix 01 attached.

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED 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

	Current year	Previous year
Revenue from sales of finished goods	107.275.847.471	81.210.221.829
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	**231.715.160.039**	**130.909.437.788**

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

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

	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Sales of merchandise, finished goods	13.553.241	232.537.246
Construction of works	53.433.866.035	-
Transfer of real estate	-	-
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
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	-	10.074.074
Construction of works	-	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	9.816.242.972	-
Construction of works	-	-
IJC Construction One Member Limited Company (formerly known as Becamex Trade Company Limited)		
Sales of merchandise, finished goods	921.273.904	-

2. Revenue deductions

	Current year	Previous year
Trade discounts	600.506.454	479.925.979
Sales returns	-	4.208.493.374
Total	**600.506.454**	**4.688.419.353**

3. Cost of sales

	Current year	Previous year
Costs of construction materials	37.690.873.191	25.439.842.291
Costs of finished goods	86.206.825.115	63.203.401.476
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	**177.287.746.082**	**104.105.367.967**

4. Financial income

	Current year	Previous year
Demand deposit interest	21.716.592	3.728.433
Term deposit interest	-	4.741.823
Dividends and profits received	-	-
Profit from business cooperation contract	74.027.758	44.810.873.204
Exchange gain due to the revaluation of monetary items in foreign currencies	-	-
Total	**95.744.350**	**44.819.343.460**

5. Financial expenses

	Current year	Previous year
Interest expenses	16.592.212.672	19.354.765.446
Allocation of bond issuance expenses	-	1.575.000.000
Total	**16.592.212.672**	**20.929.765.446**

6. Selling expenses

	Current year	Previous year
Expenses for employees	3.648.987.155	2.997.388.931
Materials, packages	3.629.999	20.723.900
Tools, supplies	-	-
Depreciation/(amortization) of fixed assets	83.485.491	73.370.460
Brokerage expenses	-	993.069.876
Expenses for external services	3.986.580.541	1.848.595.016
Other expenses	654.638.015	3.567.715.441
Total	**8.377.321.201**	**9.500.863.624**

7. General and administration expenses

	Current year	Previous year
Expenses for employees	10.308.155.928	7.990.350.795
Administrative supplies	143.089.430	194.800.377
Tools, supplies	-	42.422.731
Depreciation/(amortization) of fixed assets	696.913.967	752.132.297
Taxes, Fees, and Charges		9.000.000
Expenses for external services	4.712.293.802	811.781.330
Other expenses	5.948.061.222	7.647.512.423
Total	**21.808.514.349**	**17.447.999.953**

8. Other income

	Current year	Previous year
Proceeds from liquidation, disposal of fixed assets	-	-
Fines for contract violation	2.944.037	-
Interest on environmental restoration deposit	-	-
Other income	30.440.621	66.088.238
Total	**33.384.658**	**66.088.238**

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	3.070.141
Total	**674.328.481**	**188.326.786**

10. Earnings per share

10a. Basic/diluted earnings per share

	Current year	Previous year
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company	8.232.170.844	19.260.182.169
Appropriation for bonus and welfare funds	(619.474.776)	(76.663.127)
Appropriation for bonus to the Board of Directors, the Executive Board, and the Supervisory Board	(460.763.635)	(76.663.127)
Increases/(decreases) in accounting profit used to determine profit distributed to ordinary equity holders:	-	-
Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	7.151.932.433	19.106.855.915
The average number of ordinary shares outstanding during the year	124.586.000	100.000.000
Basic/diluted earnings per share	**57**	**191**

11. Operating costs by factors

	Current year	Previous year
Materials and supplies	95.580.781.944	111.951.114.057
Labor costs	28.905.954.656	22.506.381.260
Depreciation/(amortization) of fixed assets	5.262.385.110	4.292.116.710
Expenses for external services	150.312.687.506	47.516.733.418
Other expenses	9.791.102.295	15.870.147.796
Total	**289.852.911.511**	**202.136.493.241**

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Transactions and balances with related parties

The Group'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, the Supervisory Board 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 Group 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
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	-	-	-	-

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
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	71.299.823		198.283.232
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	107.426.040	59.077.044		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**

1a. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group 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
Sinviet J.I Co., Ltd.	Jointly controlled entity
Eastern International University	Associate
Becamex Urban Development Joint Stock Company	Group Company
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Group Company
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Group Company
Becamex IDC - Block 71 Startup Support MTV Company Limited	Group Company
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Binh Duong Rubber Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
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

Related parties	Relationship
Eastern Educational Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam - Singapore Smart Energy Solutions Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
East Saigon Investment and Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex - VSIP Power Investment and Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
VSIP Can Tho Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Ho Chi Minh City- Thu Dau Mot - Chon Thanh Expressway Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
MTV Aspire Company Limited	Subsidiary of Eastern International University
VSIP Hai Phong Co., Ltd.	Related company of Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.
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 joint ventures and associates presented in Note No. V.12 and sales of goods and service provisions to other related parties which are not joint ventures and associates presented in Note No. VI.1b, the Group also has other following transactions with other related parties:

	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Purchase of merchandise and services	1.980.547.038	305.808.159
Purchase of real estate	-	98.226.007.000
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchase of services, merchandise, construction services	1.070.390.000	1.069.524.239
WTC Binh Duong One Member Company Limited		
Purchase of services	34.140.000	21.800.000

	Current year	Previous year
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Purchase of merchandise and services	67.025.282	257.093.351
Becamex International General Hospital Joint Stock Company		
Purchase of services and merchandise	423.999.000	23.020.719
VNTT Solutions Company Limited		
Purchase of services and merchandise	135.000.000	155.000.000
VSIP Hai Phong Co., Ltd.		
Temporarily-shared profit from business cooperation	74.027.758	126.927.317.698
Receipt of profit from business cooperation	20.000.000.000	-
Reimbursement of capital contribution for business cooperation	-	188.000.000.000

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

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 Group's internal organization and management structure.

3. Subsequent events

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

Approved, 25 April 2026

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	**Chief Accountant**	**Legal representative**

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	Non-controlling interests	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Profit in the previous year	-	-	-	-	19.260.182.169	488.040.670	19.748.222.839
Ending balance of the previous period	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**66.261.358.167**	**30.405.433.879**	**1.228.991.572.571**
Beginning balance of the current year	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	122.957.967.516	231.725.367.490	31.749.151.367	1.718.040.406.027
Profit in the current year	-	-	-	-	8.232.170.844	913.047.276	9.145.218.120
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**239.957.538.334**	**32.662.198.643**	**1.718.040.406.027**

Approved: 25 April 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	Legal representative