

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL
ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

TPHCM, ngày 21... tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP HCM

To: - The State Securities Commission;
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CP XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Name of organization: BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/Stock code: BCE

- Địa chỉ/Address: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Điện thoại/ Telephone: 0274.2220888

- E-mail: info@becamexbce.com.vn

- Người thực hiện công bố thông tin/ Spokesman: Ông/Mr. Nguyễn Kim Tiên

2. Nội dung thông tin công bố/ Content of disclosure:

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng & Giao thông Bình Dương./ *The 4th Quarter 2025 Financial Statements of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21.../01/2026 tại đường dẫn/ *This information was disclosed in the folder Corporate Announcement of section Investor Center on the Company's website on January 21 2026 at : <http://www.becamexbce.com.vn/tin-tuc/tin-cong-ty>*

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/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ *Attached document:*

- BCTC quý 4.2025/ *The 4th Quarter 2025 Financial Statements.*

Đại diện tổ chức

Organization representative



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Kim Tiên



BCE-0126010003



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Lô G, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274. 2220888

Website: www.becamexbce.com.vn

Email: info@becamexbce.com.vn

Mã số thuế: 3700408992

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

1. Mẫu số B 01 – DN: Bảng cân đối kế toán
2. Mẫu số B 02 – DN: Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh
3. Mẫu số B 03 – DN: Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ
4. Mẫu số B 04 – DN: Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0274 - 2220888

Website: becamexbce.com.vnemail: info@becamexbce.com.vn

Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG &
GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Email: kyso@becamexbce.com.vn
Ký ngày: 19/01/2026 5:45 PM
Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS

CÂN ĐỔI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100) = 110+120+130+140+150	100		2.455.574.099.480	565.087.795.656
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		307.293.442.488	79.118.830.572
1. Tiền	111	V.01	304.793.442.488	78.118.830.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.500.000.000	1.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	0	5.000.000.000
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			5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		532.990.036.191	416.630.061.496
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	176.228.855.684	381.719.085.055
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	29.642.383.038	2.504.785.821
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Các khoản phải thu khác	136	V.05	329.545.155.022	34.832.548.173
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.426.357.553)	(2.426.357.553)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1.476.152.720.896	46.874.453.548
1. Hàng tồn kho	141	V.06	1.476.152.720.896	46.874.453.548
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		139.137.899.905	17.464.450.040
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	923.252.506	221.757.579
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.08	138.214.647.399	16.120.969.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.09		1.121.722.564
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.10		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200) = 210+220+240+250+260	200		81.755.167.223	138.953.235.697
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		16.500.000	48.480.540.970
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			48.167.700.970
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		16.500.000	312.840.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		23.566.813.238	24.496.207.630
1. TSCĐ hữu hình	221	V.11	10.816.580.309	11.036.668.129
+ Nguyên giá	222		53.580.121.458	52.489.340.526
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.763.541.149)	(41.452.672.397)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			



TCQTTGD26010004

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3.TSCĐ vô hình	227	V.11	12.750.232.929	13.459.539.501
+ Nguyên giá	228		17.648.555.385	17.648.555.385
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.898.322.456)	(4.189.015.884)
III.Bất động sản đầu tư	230		21.172.496.460	21.679.472.460
1.Nguyên giá	231		22.186.448.460	22.186.448.460
2.Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.013.952.000)	(506.976.000)
IV.Tài sản dở dang dài hạn	240		286.000.000	0
1.Chỉ phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2.Chỉ phí xây dựng cơ bản dở dang	242		286.000.000	
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		33.684.994.185	41.042.795.385
1.Đầu tư vào công ty con	251		50.000.000.000	50.000.000.000
2.Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3.Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12		
4.Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.315.005.815)	(8.957.204.615)
5.Đầu tư nắm, giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI.Tài sản cố định khác	260		3.028.363.340	3.254.219.252
1.Chỉ phí trả trước dài hạn	261	V.13	3.028.363.340	3.254.219.252
2.Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3.Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4.Tài sản dài hạn khác	268	V.14		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.537.329.266.703	704.041.031.353
NGUỒN VỐN				
A.NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		2.060.591.240.914	316.395.537.121
I.NỢ NGẮN HẠN	310		1.469.928.183.083	316.395.537.121
1.Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	1.069.992.852.501	121.213.457.361
2.Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	319.821.507.415	77.057.251.697
3.Thuế và các khoản nộp nhà nước	313	V.17	25.102.695.194	79.388.295
4.Phải trả người lao động	314	V.18	12.341.285.834	1.321.229.557
5.Chỉ phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	11.184.170.517	18.529.379.355
6.Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7.Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8.Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9.Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.606.459.691	3.543.559.661
10.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	24.816.056.066	81.540.100.468
11.Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	5.036.815.219	11.028.985.334
12.Quỹ khen thưởng & phúc lợi	322	V.23	26.340.646	2.082.185.393
13.Quỹ bình ổn giá	323			
14.Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II.NỢ DÀI HẠN	330		590.663.057.831	0
1.Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331			
2.Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3.Chỉ phí phải trả dài hạn	333			
4.Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5.Phải trả dài hạn nội bộ dài hạn	335			
6.Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.24		
7.Phải trả dài hạn khác	337			
8.Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		590.663.057.831	
9.Trái phiếu chuyển đổi	339			
10.Cổ phiếu ưu đãi	340			



CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		476.738.025.789	387.645.494.232
I. Vốn chủ sở hữu	410		476.738.025.789	387.645.494.232
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	350.000.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		156.705.545	156.705.545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.25		
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.26	25.199.565.611	23.363.244.922
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		101.381.754.633	14.125.543.765
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		197.566.938	(60.763.196.724)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		101.184.187.695	74.888.740.489
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
2. Nguồn kinh phí	431			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.537.329.266.703	704.041.031.353

Ngày 17 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

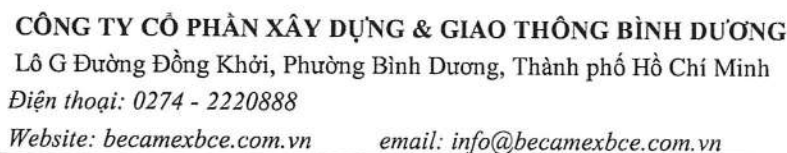
Vương Nguyễn Thanh Hậu

Lương Thị Quỳnh Hoa

Nguyễn Kim Tiên



TCQTTGD26010004



Đơn vị tính: đồng

LẬP BIỂU



Vương Nguyễn Thanh Hậu


Lương Thị Quỳnh Hoa

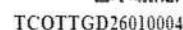
Ngày 26 tháng 01 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Kim Tiên



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0274 - 2220888

Website: becamexbce.com.vnemail: info@becamexbce.com.vn**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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		126.568.048.160	77.389.576.992
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, V.8	1.150.370.392	2.479.915.358
- Các khoản dự phòng	03	V.17	1.365.631.085	9.475.766.368
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4, VI.6	(103.235.613)	(200.195.503)
- Chi phí lãi vay	06		2.261.051.606	4.295.108.715
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		131.241.865.630	93.440.171.930
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(188.867.888.663)	1.374.342.490
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.429.278.267.348)	294.955.763
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.192.669.554.241	(18.365.940.403)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(475.639.015)	(42.790.285)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.261.051.606)	(4.629.962.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17, V.18,	(3.750.910.000)	(1.142.470.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(300.722.336.761)	70.928.306.804
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.7	-	(291.684.974)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		5.000.000.000	(5.000.000.000)
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		-	(1.108.740.403)
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	VI.4	103.235.613	81.636.599
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.103.235.613	(6.318.788.778)



TCQTTGD26010004

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0274 - 2220888

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

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		-	-
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.16	615.479.113.897	104.603.751.688
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(81.540.100.468)	(125.671.905.571)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15, V.19	(10.145.300.365)	(32.597.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		523.793.713.064	(21.100.751.433)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		228.174.611.916	- 43.508.766.593
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	79.118.830.572	35.610.063.979
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	307.293.442.488	79.118.830.572

LẬP BIỂU**KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC**

Vương Nguyễn Thanh Hậu

Lương Thị Quỳnh Hoa

Nguyễn Kim Tiên



Ngày 29 tháng 01 năm 2026



TCQTTGD26010004

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng công trình đường bộ
- Lắp đặt hệ thống điện
- Chuẩn bị mặt bằng
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí)
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Sản xuất sản phẩm từ plastic.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và xe có động cơ khác
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Cho thuê xe có động cơ
- Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống
- Dịch vụ cảnh quan
- Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản (trừ định giá bất động sản, trừ các dịch vụ hỗ trợ tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên)
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng (trừ định giá bất động sản, trừ các dịch vụ hỗ trợ tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên)

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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

6. Nhân viên



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 384 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 97 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cost và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cost và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cost 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 vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhận với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

4. Các khoản phải thu

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



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:
 - Xây dựng dự án bất động sản: bao gồm chi phí xây dựng, lãi vay và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
 - Sản xuất sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

6. Chi phí trả trước

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

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 02 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 12 tháng.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất được phân bổ theo thời hạn thuê qui định trên hợp đồng thuê đất.



TCQTTGD26010004

Các chi phí trả trước khác

Các chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 01 năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 05

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra để có quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất của Công ty được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (49 năm).

Chương trình phần mềm

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 hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

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

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



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

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

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

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 01% đến 05% trên doanh thu công trình xây lắp cố yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

12. 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.

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.

13. 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 phê duyệt.

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 phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

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

- Nếu hàng bán trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ này.
- Nếu hàng bán trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ sau.

17. Chi phí đi vay

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

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

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

18. 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.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

20. 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.

21. 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 giữa niên độ của Công ty.

22. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	437.796.951	557.316.873
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	304.355.645.537	77.561.513.699
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	2.500.000.000	1.000.000.000
Cộng	307.293.442.488	79.118.830.572

2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương

3 Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng

3.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	21.710.285.243	66.025.256.341
Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP		45.431.661.607
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	4.137.562.453	4.137.562.453
Công ty Cổ Phần SETIA BECAMEX		4.769.257.936
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	6.576.178.995	9.426.846.945
Công ty TNHH MTV SXTM Nhựa Bình Dương	4.420.364.800	2.259.927.400
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - IJC	6.576.178.995	
Phải thu các khách hàng khác	154.518.570.441	315.693.828.714
Các khách hàng khác	154.518.570.441	315.693.828.714
Cộng	176.228.855.684	381.719.085.055

3.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác	-	48.167.700.970
Phải thu dài hạn các khách hàng mua bất động sản	-	48.167.700.970
Cộng	-	48.167.700.970

4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan		
Trả trước cho các người bán khác	29.642.383.038	2.504.785.821
Cộng	29.642.383.038	2.504.785.821



TCQTITGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

5 Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5.1 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	328.302.581.635		4.137.500.000	
Ông Lý Tấn Trí – Phải thu tiền đất		-	4.137.500.000	
Nhà ở CN Bàu Bàng - GĐ3				
Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công				
Nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu	328.302.581.635			
Dự án Green City				
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.242.573.387		30.695.048.173	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác –		-	9.760.465	
Tiền đồng hồ nước dự án TTTM MP2				
Khoản tạm ứng của nhân viên	26.460.000		21.910.000	
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	44.500.000		12.000.000	
Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	523.385.500		130.925.000	
Phải thu ngắn hạn khác (Lệ phí trước	648.227.887		3.313.111.026	
bạ lô ABCD)				
Phải thu tiền đất nhà ở CN Bàu Bàng		-	27.029.375.000	
GĐ3				
Thuế TNCN tạm thu		-	59.407.778	
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn		-	118.558.904	
Cộng	329.545.155.022	-	34.832.548.173	-

5.2 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	16.500.000	-	312.840.000	-
Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công				
Nghiệp Becamex - CTCP - về việc thi				
công giai đoạn 1 thành phố mới Bình				
Dương		-	312.840.000	-
Công Ty Cổ Phần Becamex Bình Định				
- Cọc tiền thuê nhà cho công nhân	16.500.000			
Cộng	16.500.000	-	312.840.000	-

6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.426.357.553)	(2.426.357.553)
Cộng	(2.426.357.553)	(2.426.357.553)

7 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	250.642.907	-	301.043.248	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh	51.789.515.967	-	40.713.450.488	-
dờ dang				
Hàng hóa (ống HDPE)	4.285.061.022	-	5.859.959.812	-
Hàng hóa (301 căn nhà Green	1.419.827.501.000	-	-	-
City)				
Cộng	1.476.152.720.896	-	46.874.453.548	-



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

8 Chi phí trả trước

8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số đầu Năm</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí trong kỳ</u>	<u>Số cuối Năm</u>
Chi phí sửa xe, vỏ ruột xe	68.260.629	640.966.587	(153.618.278)	555.608.938
Máy vi tính văn phòng	153.496.950	791.863.093	(577.716.475)	367.643.568
Cộng	221.757.579	1.432.829.680	(731.334.753)	923.252.506

8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số đầu Năm</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí trong kỳ</u>	<u>Số cuối Năm</u>
Tiền thuê đất	2.998.395.858		(99.669.672)	2.898.726.186
Chi phí sửa chữa văn phòng	255.823.394		(126.186.240)	129.637.154
Cộng	3.254.219.252	-	(225.855.912)	3.028.363.340

9 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế GTGT được khấu trừ	138.214.647.399	16.120.969.897
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	0	1.121.722.564
Cộng	138.214.647.399	17.242.692.461

10 Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
I. Nguyên giá						
- <u>Số đầu Năm</u>	18.089.763.079	16.776.692.946	15.903.323.582	1.402.652.292	316.908.627	52.489.340.526
- Số mua trong Năm		55.825.000	239.856.932	795.099.000		1.090.780.932
- Số giảm trong Năm				-		-
- <u>Số cuối Năm</u>	18.089.763.079	16.832.517.946	16.143.180.514	2.197.751.292	316.908.627	53.580.121.458
2. Giá trị hao mòn						-
- <u>Số đầu Năm</u>	8.534.895.820	15.906.001.298	15.418.082.403	1.322.302.917	271.389.959	41.452.672.397
- Khấu hao trong Năm	678.355.392	146.146.778	422.583.712	54.028.874	9.753.996	1.310.868.752
- Số giảm trong Năm				-		-
- <u>Số cuối Năm</u>	9.213.251.212	16.052.148.076	15.840.666.115	1.376.331.791	281.143.955	42.763.541.149
3. Giá trị còn lại						-
- <u>Số đầu Năm</u>	9.554.867.259	870.691.648	485.241.179	80.349.375	45.518.668	11.036.668.129
- <u>Số cuối Năm</u>	8.876.511.867	780.369.870	302.514.399	821.419.501	35.764.672	10.816.580.309

11 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất:



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
* Nguyên giá			
- Số đầu Năm	4.838.134.273	12.810.421.112	17.648.555.385
- Số mua trong Năm			0
- Số giảm trong Năm			-
- Số cuối Năm	4.838.134.273	12.810.421.112	17.648.555.385
2. Giá trị hao mòn			
- Số đầu Năm	2.271.517.839	1.917.498.045	4.189.015.884
- Khấu hao trong Năm	597.062.784	112.243.788	709.306.572
- Số giảm trong Năm			-
- Số cuối Năm	2.868.580.623	2.029.741.833	4.898.322.456
3. Giá trị còn lại			0
- Số đầu Năm	2.566.616.434	10.892.923.067	13.459.539.501
- Số cuối Năm	1.969.553.650	10.780.679.279	12.750.232.929

Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.16).

12 Bất động sản đầu tư

11a. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
* Nguyên giá			
- Số đầu Năm	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321
- Số mua trong Năm			0
- Số giảm trong Năm			-
- Số cuối Năm	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321
2. Giá trị hao mòn			
- Số đầu Năm	-		0
- Khấu hao trong Năm			-
- Số giảm trong Năm			-
- Số cuối Năm	0	0	0
3. Giá trị còn lại			0
- Số đầu Năm	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321
- Số cuối Năm	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321

11b. Bất động sản đầu tư cho thuê



TCQTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

	Nhà cửa vật kiến trúc	Tổng cộng
* Nguyên giá		
- <i>Số đầu Năm</i>	12.674.400.139	12.674.400.139
- Số mua trong Năm		0
- Số giảm trong Năm		-
- <i>Số cuối Năm</i>	12.674.400.139	12.674.400.139
2. Giá trị hao mòn		
- <i>Số đầu Năm</i>	506.976.000	506.976.000
- Khấu hao trong Năm	506.976.000	506.976.000
- Số giảm trong Năm		-
- <i>Số cuối Năm</i>	1.013.952.000	1.013.952.000
3. Giá trị còn lại		0
- <i>Số đầu Năm</i>	12.167.424.139	12.167.424.139
- <i>Số cuối Năm</i>	11.660.448.139	11.660.448.139

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất (G26-G28)	5.032.852.685	-	5.032.852.685
Nhà văn phòng (G26-G28)	4.479.195.636	-	4.479.195.636
Nhà máy HDPE	12.674.400.139	1.013.952.000	11.660.448.139
Cộng	22.186.448.460	1.013.952.000	21.172.496.460

13 Tài sản dở dang dài hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phần mềm Fast	286.000.000	-
Cộng	286.000.000	-

14 Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703006434 ngày 29 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương 30.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Trong quý 2 năm 2024, Công ty tiếp tục đầu tư thêm 20.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 50.000.000.000 VND vào Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương, tương đương 100% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con

Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương hiện đã đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

- Số đầu năm	(8.957.204.615)
- Tăng trích lập dự phòng	(7.357.801.200)
- Số cuối kỳ	<u>(16.315.005.815)</u>



TCQTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

Giao dịch với các công ty con

Trong kỳ, Công ty chỉ phát sinh các giao dịch sau với Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương :

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Góp vốn	50.000.000.000	50.000.000.000
15 Phải trả người bán ngắn hạn/dài hạn		
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP	1.042.566.877.004	96.796.590.071
- Công Ty Cổ Phần Công Nghệ & Truyền Thông Việt Nam	752.748.037.270	95.634.299.444
- Công ty Cổ Phần SETIA BECAMEX	6.281.500	1.040.518.500
- CN Cty CP KD và PT Bình Dương - XN Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	2.438.128	
- Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Becamex	1.312.491.553	14.874.999
- Cty TNHH MTV SXTM Nhựa Bình Dương	128.088.000	104.459.000
- Cty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương (TDC)	25.977.024	-
- Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex	288.309.454.691	-
- Trường Đại Học Quốc Tế Miền Đông	36.546.966	
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<u>27.425.975.497</u>	<u>24.416.867.290</u>
Cộng	<u>1.069.992.852.501</u>	<u>121.213.457.361</u>
16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn/dài hạn		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>		
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP (Mua ống HPDE)	319.821.507.415	77.057.251.697
- Công ty Cổ Phần SETIA BECAMEX	291.479.975.811	77.057.251.697
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	28.341.531.604	
Trả trước của các khách hàng khác	-	-
Cộng	<u>319.821.507.415</u>	<u>77.057.251.697</u>

17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp		1.121.722.564	25.383.860.465	23.961.452	24.238.176.449	
2. Thuế thu nhập cá nhân	79.388.295		1.014.705.529	809.167.624	284.926.200	
3. Các loại thuế khác (môn bài, trước bạ)			1.135.727.240	588.294.695	547.432.545	
4. Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác			243.693.132	211.533.132	32.160.000	
Cộng	<u>79.388.295</u>	<u>1.121.722.564</u>	<u>27.777.986.366</u>	<u>1.632.956.903</u>	<u>25.102.695.194</u>	<u>0</u>

Thuế giá trị gia tăng

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



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những 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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

18 Phải trả người lao động

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lương tháng 12	12.341.285.834	1.321.229.557
Cộng	12.341.285.834	1.321.229.557

19 Chi phí phải trả ngắn hạn:

Là khoản chi phí trích trước của các công trình

	<u>Số cuối Kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
CT R2A - ECOLAKES	-	681.640.646
Chi phí lãi vay phải trả	1.191.482.893	332.696.809
Nhà Ở Thương Mại - Dịch Vụ - Công Nhân Lai Uyên-Bàu Bàng (GD2)	-	17.515.041.900
Cải Tạo Tầng 19 - Tòa Nhà Văn Phòng – Thương Mại - Dịch Vụ Becamex	285.051.292	-
Cải Tạo Ký Túc Xá	44.196.610	-
Nhà Ở Xã Hội Khu 5 - Định Hòa	5.183.862.191	-
Dự Án BOT Nâng Cấp, Mở Rộng QL13	4.479.577.531	-
Cộng	11.184.170.517	18.529.379.355

20 Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	-	2.682.135.000
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP		
- Phải trả tiền đất ứng trước cho khách hàng		2.682.135.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.606.459.691	861.424.661
Kinh phí công đoàn	496.754.916	78.707.316
Nhận ký quỹ cược	500.000.000	360.000.000
Thuế TNCN tạm thu	104.662.594	-
Cổ tức phải trả	251.290.520	422.717.345
Tiền bảo đảm hợp đồng nhân viên lái xe	253.751.661	-
Cộng	1.606.459.691	3.543.559.661

21 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	23.121.149.435	23.121.149.435	32.550.829.628	32.550.829.628
Ngân hàng ngoại thương Việt Nam – Vietcombank	1.694.906.631	1.694.906.631	48.989.270.840	48.989.270.840
Cộng	24.816.056.066	24.816.056.066	81.540.100.468	81.540.100.468



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Số cuối kỳ
Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	32.550.829.628	23.121.149.435	32.550.829.628	23.121.149.435
Ngân hàng ngoại thương Việt Nam – Vietcombank	48.989.270.840	1.694.906.631	48.989.270.840	1.694.906.631
Cộng	81.540.100.468	24.816.056.066	81.540.100.468	24.816.056.066

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

22 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	264.176.819.676	264.176.819.676	-	-
Ngân hàng TM CP Quân Đội – MB Bank	326.486.238.155	326.486.238.155	-	-
Cộng	590.663.057.831	590.663.057.831	-	-

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Số cuối kỳ
Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	-	264.176.819.676	-	264.176.819.676
Ngân hàng TM CP Quân Đội – MB Bank	-	326.486.238.155	-	326.486.238.155
Cộng	-	590.663.057.831	-	590.663.057.831

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

23 Dự phòng phải trả ngắn hạn/dài hạn

Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến bảo hành công trình xây lắp. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu Năm	11.028.985.334
Tăng do trích lập	1.981.870.083
Số sử dụng	-
Số hoàn nhập	7.974.040.198
Số cuối kỳ	5.036.815.219

Dự phòng phải trả dài hạn

24 Quỹ khen thưởng, phúc lợi



TCQTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

	Số đầu Năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.082.185.393	1.695.065.253	3.750.910.000	26.340.646
Cộng	2.082.185.393	1.695.065.253	3.750.910.000	26.340.646

25 Vốn chủ sở hữu**25.1 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.

25.2 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	155.472.580.000	155.472.580.000
Các cổ đông khác	194.527.420.000	194.527.420.000
Cộng	350.000.000.000	350.000.000.000

25.3 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
- 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	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1.1 Tổng doanh thu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu xây dựng	380.556.944.002	255.926.112.578
Doanh thu BĐS	180.204.703.991	
Doanh thu bán hàng hóa (ống nhựa HDPE)	34.768.000	1.329.936.000
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng	491.008.500	491.008.500
Cộng	561.287.424.493	257.747.057.078

1.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Hàng bán bị trả lại (BĐS)	-	5.086.969.722
Cộng	-	5.086.969.722



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

1.3 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước		
Xây dựng công trình	-	8.574.391.279
Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP		
Bán ống nhựa HDPE	34.768.000	1.329.936.000
Xây dựng công trình	357.289.923.668	74.687.229.360
Công Ty TNHH MTV SXTM Nhựa Bình Dương		
Cho thuê nhà xưởng, nhà VP	491.008.500	491.008.500
Công ty Cổ Phần SETIA BECAMEX		
Xây dựng công trình	-	1.595.424.841
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật		
Xây dựng công trình	23.267.020.334	-

2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn xây dựng	379.020.541.033	138.039.863.530
Giá vốn BĐS	42.784.656.930	(5.086.969.722)
Giá vốn hàng hóa (ống HDPE)	33.029.600	1.263.439.200
Giá vốn Cho thuê nhà xưởng, nhà VP	501.441.872	3.567.187.246
Cộng	422.339.669.435	137.783.520.254

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	30.652.367	11.621.645
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.989.040	3.989.040
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	118.558.904
Cộng	34.641.407	134.169.589

4 Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi vay	1.226.085.105	1.228.396.087
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	2.962.481.504	1.815.529.970
Cộng	4.188.566.609	3.043.926.057

5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	11.003.614.623	4.320.179.091
Chi phí đồ dùng văn phòng	179.190.626	59.788.262
Chi phí khấu hao tài sản cố định	498.952.956	495.298.278
Các chi phí khác	3.834.035.230	3.562.187.954
Cộng	15.515.793.435	8.437.453.585

6 Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	1.885.483.440	91.936.808
Thu nhập khác	13.740.198	330.810.839
Cộng	1.899.223.638	422.747.647

7 Chi phí khác



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí khác	8.631.002	565.008.000
Cộng	8.631.002	565.008.000

8 Lãi trên cổ phiếu

8.1 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	97.024.483.601	100.886.360.193
Trích quỹ ĐTPT, quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát (27%)	26.196.610.572	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	70.827.873.029	100.886.360.193
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.024	-

8.2 Thông tin khác

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

9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.189.887.074	2.417.290.800
Chi phí nhân công	22.982.273.348	5.972.484.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	527.055.488	495.298.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	328.265.729.787	19.001.137.794
Chi phí khác	3.555.128.253	627.052.882
Cộng	403.520.073.950	28.513.264.219

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Nguyễn Thành Trung – Chủ tịch	0	0
Ông Đỗ Quang Ngôn – Chủ tịch	0	0



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Ông Nguyễn Kim Tiên – Thành viên	0	0
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên	0	0
Ông Trần Thiện Thế – Thành viên	0	0
Ông Phan Hồng Cẩm – Thành viên	0	0
<i>Các thành viên Ban kiểm soát</i>		
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng ban	0	0
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên	0	0
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên	0	0
Bà Bùi Thị Thùy – Thành viên	0	0
<i>Các thành viên Ban Tổng Giám đốc</i>		
Ông Nguyễn Kim Tiên – Tổng Giám đốc	181.460.000	202.190.000
Ông Trần Nhật Khoa – P. Tổng Giám Đốc	151.460.000	0
Ông Cao Đình Tuệ Minh – P. Tổng Giám Đốc	136.460.000	0
Ông Nguyễn Thanh Hải – P. Tổng Giám Đốc	136.460.000	0
Ông Lý Tấn Trí – P. Tổng Giám đốc	-	162.190.000
Bà Hồ Minh Diễm Thúy – P. Tổng Giám đốc	-	162.190.000
Bà Lương Thị Quỳnh Hoa – Kế toán trưởng	136.460.000	142.190.000
Cộng	742.300.000	668.760.000

* Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm soát được chi trả hàng năm theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên.

1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công Ty TNHH MTV SXTM Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty BCE
Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP	Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
CN Cty CP KD&PT BD – XN Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
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 Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP



TCQTTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 Setia – Becamex	Công ty liên kết của Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP
Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Becamex	Công ty con của Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con của Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1.2, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP</i>		
Phí dịch vụ phải trả	79.016.479	98.260.935
Nhà dự án Green City	848.016.203.000	-
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam</i>		
Phí dịch vụ phải trả	54.523.403	270.707.961
<i>Công ty Cổ phần SetiaBecamex</i>		
Phí dịch vụ phải trả	-	6.629.651
<i>CN Cty CP KD và PT Bình Dương - XN Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước</i>		
Cung cấp bê tông	1.143.700.524	16.347.222
<i>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex</i>		
Cung cấp gạch	65.277.600	-
<i>Công ty TNHH MTV SXTM Nhựa Bình Dương</i>		
Cung cấp ống HDPE	158.996.800	-
<i>Cty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương (TDC)</i>		
Thi công dự án Green City	243.050.841.006	-
<i>Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Becamex</i>		



TCQTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

Chi phí khám sức khỏe cho NV

128.088.000

-

Trường Đại học Quốc tế Miền Đông

Tiền điện

33.839.784

-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác 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 và V.10.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: kinh doanh nhà dự án.
- Lĩnh vực xây dựng: thi công các công trình xây dựng.
- Lĩnh vực khác: bán hàng hóa.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

II. MỘT SỐ CHỈ TIÊU SO SÁNH ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng số tài sản	%	96,78	80,24
- Tài sản dài hạn/ Tổng số tài sản	%	3,22	19,76
1.2 Cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	81,21	45,08
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	18,79	54,92
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,70	1,78
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,67	1,78
2.3 Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,21	0,26
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	21,59	38,61
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	17,29	36,65
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	4,78	11,67
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	3,82	11,08
3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	20,35	20,17



TCQTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

Bình Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vương Nguyễn Thanh Hậu



Lương Thị Quỳnh Hoa



Nguyễn Kim Tiên



TCQTGD26010004

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	312.756.753.743
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	74.888.740.489
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	387.645.494.232
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	387.645.494.232
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	101.184.187.695
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	1.836.320.689	(1.412.554.377)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(10.396.590.885)
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát trong năm	-	-	-	(282.510.876)
Số dư cuối kỳ	350.000.000.000	156.705.545	25.199.565.611	476.738.025.789

Số dư cuối kỳ: Bình Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2026



Lương Thị Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Vương Nguyễn Thanh Hậu
Người lập biểu



TCQITGD26010004



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK

Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

Phone number: 0274. 2220888

Website: www.becamexbce.com.vn

Email: info@becamexbce.com.vn

Tax code: 3700408992

FINANCIAL REPORTS

4TH QUARTER 2025

January 2026

INDEX

1. Form No. B 01 – DN: Balance sheet
2. Form No. B 02 – DN: Income statement
3. Form No. B 03 – DN: Cash flow statement
4. Form No. B 04 – DN: Note to the financial statements

**BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY**

Address: Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

Phone number: 0274 - 2220888

Website: becamexbce.com.vnemail: info@becamexbce.com.vn

Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG &
GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Email: kysd@becamexbce.com.vn
Ký ngày: 19/01/2026 5:45 PM
Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS

BALANCE SHEET

As of 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		2.455.574.099.480	565.087.795.656
I. Cash and cash equivalents	110		307.293.442.488	79.118.830.572
1. Cash	111		304.793.442.488	78.118.830.572
2. Cash equivalents	112		2.500.000.000	1.000.000.000
II. Short-term investments	120		-	5.000.000.000
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of securities trading	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	5.000.000.000
III. Short-term receivables	130		532.990.036.191	416.630.061.496
1. Short-term trade receivables	131		176.228.855.684	381.719.085.055
2. Short-term prepayments to suppliers	132		29.642.383.038	2.504.785.821
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Receivable according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Short-term loans receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136		329.545.155.022	34.832.548.173
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		(2.426.357.553)	(2.426.357.553)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		1.476.152.720.896	46.874.453.548
1. Inventories	141		1.476.152.720.896	46.874.453.548
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		139.137.899.905	17.464.450.040
1. Short-term prepaid expenses	151		923.252.506	221.757.579
2. Deductible VAT	152		138.214.647.399	16.120.969.897
3. Taxes and other accounts receivable from the State	153		-	1.121.722.564
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-
B - NON-CURRENT ASSETS	200		81.755.167.223	138.953.235.697
I. Long-term receivables	210		16.500.000	48.480.540.970
1. Long-term trade receivables	211		-	48.167.700.970
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivable	214		-	-
5. Long-term loans receivable	215		-	-
6. Other long-term receivable	216		16.500.000	312.840.000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		23.566.813.238	24.496.207.630
1. Tangible fixed assets	221		10.816.580.309	11.036.668.129
- Historical cost	222		53.580.121.458	52.489.340.526
- Accumulated depreciation	223		(42.763.541.149)	(41.452.672.397)
2. Financial leased assets	224		-	-
- Historical cost	225		-	-

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



TCQTTGD26010004

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		12,750,232.929	13,459,539.501
- Initial cost	228		17,648,555.385	17,648,555.385
- Accumulated amortization	229		(4,898,322.456)	(4,189,015.884)
III. Investment property	230		21,172,496.460	21,679,472.460
- Historical costs	231		22,186,448.460	22,186,448.460
- Accumulated depreciation	232		(1,013,952.000)	(506,976.000)
IV. Long-term assets in process	240		286,000.000	-
1. Long-term work-in-process	241		-	-
2. Construction-in-progress	242		286,000.000	-
V. Long-term investments	250		33,684,994.185	41,042,795.385
1. Investments in subsidiaries	251		50,000,000.000	50,000,000.000
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253		-	-
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		(16,315,005.815)	(8,957,204.615)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		3,028,363.340	3,254,219.252
1. Long-term prepaid expenses	261		3,028,363.340	3,254,219.252
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts and accessories	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		2,537,329,266.703	704,041,031.353
C - LIABILITIES	300		2,060,591,240.914	316,395,537.121
I. Current liabilities	310		1,469,928,183.083	316,395,537.121
1. Short-term trade payables	311		1,069,992,852.501	121,213,457.361
2. Short-term advances from customers	312		319,821,507.415	77,057,251.697
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313		25,102,695.194	79,388,295
4. Payables to employees	314		12,341,285.834	1,321,229,557
5. Short-term accrued expenses	315		11,184,170.517	18,529,379.355
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319		1,606,459.691	3,543,559.661
10. Short-term borrowings and financial leases	320		24,816,056.066	81,540,100.468
11. Provisions for short-term payables	321		5,036,815.219	11,028,985.334
12. Bonus and welfare funds	322		26,340.646	2,082,185.393
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		590,663,057.831	-
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayment from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		-	-
8. Long-term borrowing and financial leases	338		590,663,057.831	-
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax payable	341		-	-

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



TCQTTGD26010004

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development funds	343		-	-
D - OWNER'S EQUITY	400		476.738.025.789	387.645.494.232
I. Owner's equity	410		476.738.025.789	387.645.494.232
1. Capital	411		350.000.000.000	350.000.000.000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		350.000.000.000	350.000.000.000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		156.705.545	156.705.545
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		25.199.565.611	23.363.244.922
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		101.381.754.633	14.125.543.765
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		197.566.938	(60.763.196.724)
- Retained earnings of the current period	421b		101.184.187.695	74.888.740.489
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		2.537.329.266.703	704.041.031.353

Bình Dương, 10... January 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Vuong Nguyen Thanh Hau

Lương Thị Quỳnh Hoa

Nguyễn Kim Tien



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



TCQITGD26010004

**BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY**

Address: Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

Phone number: 0274 - 2220888

Website: becamexbce.com.vnemail: info@becamexbce.com.vn**INCOME STATEMENT**

4th quarter 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	4th quarter 2025		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			This period	Previous period	Current year	Previous year
1. Sales	01		561.287.424.493	257.747.057.078	864.111.005.927	282.843.872.702
2. Sales deductions	02		-	5.086.969.722	-	5.086.969.722
3. Net sales	10		561.287.424.493	252.660.087.356	864.111.005.927	277.756.902.980
4. Cost of sales	11		422.339.669.435	137.783.520.254	700.736.862.278	168.614.031.866
5. Gross profit	20		138.947.755.058	114.876.567.102	163.374.143.649	109.142.871.114
6. Financial income	21		34.641.407	134.169.589	179.949.810	232.394.625
7. Financial expenses	22		4.188.566.609	3.043.926.057	9.604.805.493	8.790.947.278
In which: Loan interest expenses	23		1.226.085.105	1.228.396.087	2.247.004.293	4.295.108.715
8. Share of profit or loss in a joint venture or associate company	24		-	-	-	-
9. General and administration expenses	26		15.515.793.435	8.437.353.585	35.292.296.177	23.335.838.123
10. Net operating profit	30		119.278.036.421	103.529.457.049	118.656.991.789	77.248.480.338
11. Other income	31		1.899.223.638	422.747.647	8.177.881.722	3.342.711.891
12. Other expenses	32		8.631.002	565.008.000	266.825.351	3.201.615.237
13. Other profit	40		1.890.592.636	(142.260.353)	7.911.056.371	141.096.654
14. Total accounting profit before tax	50		121.168.629.057	103.387.196.696	126.568.048.160	77.389.576.992
15. Current income tax	51		24.144.145.456	2.500.836.503	25.383.860.465	2.500.836.503
16. Deferred income tax	52		-	-	-	-
17. Profit after tax	60		97.024.483.601	100.886.360.193	101.184.187.695	74.888.740.489
18. Earning per share	70					
19. Diluted earning per share	71					

Binh Duong, 20 January 2026

Preparer

Vuong Nguyen Thanh Hau

Chief Accountant

Luong Thi Quynh Hoa

General Director



Nguyen Kim Tien

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



TCQTTGD26010004



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

Address: Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

Phone number: 0274 - 2220888

Website: becamexbce.com.vn

email: info@becamexbce.com.vn

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

As of 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS		Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	126.568.048.160	77.389.576.992
2. Adjustments			
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	1.150.370.392	2.479.915.358
- Provisions	03	1.365.631.085	9.475.766.368
- Gain/ (loss) from exchange difference due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	-	-
- Gain/ (loss) from investing activities	05	(103.235.613)	(200.195.503)
- Interest expenses	06	2.261.051.606	4.295.108.715
- Other adjustments	07	-	-
3. Operating profit before changes of working capital	08	131.241.865.630	93.440.171.930
- Increase/(decrease) of receivables	09	(188.867.888.663)	1.374.342.490
- Increase/(decrease) of inventories	10	(1.429.278.267.348)	294.955.763
- Increase/(decrease) of payables	11	1.192.669.554.241	(18.365.940.403)
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12	(475.639.015)	(42.790.285)
- Increase/(decrease) of securities trading	13	-	-
- Interests paid	14	(2.261.051.606)	(4.629.962.691)
- Corporate income tax paid	15	-	-
- Other cash inflows	16	-	-
- Other cash outflows	17	(3.750.910.000)	(1.142.470.000)
Net cash flows from operating activities	20	(300.722.336.761)	70.928.306.804
II. Cash flows from investing activities			
1. Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21	-	(291.684.974)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	-	-
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	5.000.000.000	(5.000.000.000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	-	-
5. Investments into other entities	25	-	(1.108.740.403)
6. Withdrawals of investments in other entities	26	-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	103.235.613	81.636.599
Net cash flows from investing activities	30	5.103.235.613	(6.318.788.778)
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	-	-

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



TCQTTGD26010004

ITEMS		Current year	Previous year
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32	-	-
3. Receivables from borrowings	33	615.479.113.897	104.603.751.688
4. Repayment for loan principal	34	(81.540.100.468)	(125.671.905.571)
5. Payments for financial leased assets	35	-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	(10.145.300.365)	(32.597.550)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>	<i>523.793.713.064</i>	<i>(21.100.751.433)</i>
Net cash flows during the period	50	228.174.611.916	43.508.766.593
Beginning cash and cash equivalents	60	79.118.830.572	35.610.063.979
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61	-	-
Ending cash and cash equivalents	70	307.293.442.488	79.118.830.572

Bình Dương, January 2026

Preparer



Vuong Nguyen Thanh Hau

Chief Accountant



Luong Thi Quynh Hoa

General Director



Nguyen Kim Tien



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



TCQITGD26010004

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

4TH QUARTER 2025

I. GENERAL INFORMATION

1. Form of Ownership

Binh Duong Construction and Transportation Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") is a joint stock company.

2. Operating fields

The Company's operating fields are construction and trading.

3. Principal business activities

Principal business activities of the Company are building houses of all kinds; building traffic works; ground leveling; executing civil and industrial electric works; investing and trading infrastructures in residential areas and industrial zones.

4. Normal Operating Cycle

The Company's normal operating cycle is within 12 months.

5. Statement of information comparability on the Financial Statements

The figures in the previous period can be comparable with corresponding figures in the current period.

6. Headcount

At the end of the accounting period, the Company has 384 employees working (the number at the beginning of the year was 97 employees).

II. FINANCIAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1. Financial Year

The Company's financial year begins on 1 January and ends on 31 December each year.

2. Accounting currency unit

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

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Company has applied the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as the Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Financial Statements.

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

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

IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

1. Basis of Financial Statement Preparation

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

2. Cash and Cash Equivalents



Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of not more than 3 months from the date of investment, readily convertible into a known amount of cash and there is no risk in converting to cash at the reporting date.

3. Financial Investments

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase plus other directly attributable transaction costs. Values of these investments are derecognized for dividends and profits arising in the periods prior to the acquisition of such investments. Dividends and profit arising in the periods after the acquisition of investments are recorded into the Company's revenue. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in values, but the increasing quantity of shares is followed up.

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

- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provisions are made on the basis of the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provisions are made on the basis of the losses suffered by investees, at the rate equal to the difference between the actual capital invested by investors and the actual owner's equity multiplying (x) by the Company's rate of capital contribution over the total actual capital invested by investors in these investees.

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

4. Receivables

Receivables are presented at carrying amount less allowance for doubtful accounts.

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

- Trade receivables reflect trade receivables arising from buy-sell transactions between the Company and buyers who are independent of the Company.
- Other receivables reflect non-trade receivables that are not related to buy-sell transactions.

Allowance for doubtful accounts is made for each doubtful receivable based on the age of overdue receivables or the expected loss that may occur, specifically as follows:

- For receivables overdue:
 - 30% of the value for receivables overdue from over 06 months to less than 01 year.
 - 50% of the value for receivables overdue from 01 year to less than 02 years.
 - 70% of the value for receivables overdue from 02 years to less than 03 years.
 - 100% of the value for receivables overdue from 03 years or more.
- For receivables not yet overdue but unlikely to be collected: based on the expected loss to make an allowance.

Increases or decreases in the balance of the allowance for doubtful accounts required to be recorded at the end of the reporting period are recognized in administration expenses.

5. Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:



- Raw materials and tools: including purchase costs and other directly attributable costs incurred to bring the inventories to their present location and condition.
- Work in progress:
 - Real estate projects: Costs comprise construction costs, loan interest and other directly relevant expenses.
 - Product manufacturing: Costs comprise costs of main materials, labor and other directly relevant expenses.

Stock-out costs are determined in accordance with the weighted average method and 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 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 inventories as of the balance sheet date are recorded into costs of sales.

6. Prepaid Expenses

Prepaid expenses include actual expenses incurred but related to the results of production and business activities of many accounting periods. The Company's prepaid expenses include the following:

Tools

Tools that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method with an allocation period of not more than 02 years.

Repair costs

Repair costs of assets incurred once with a large value are allocated to expenses using the straight-line method for not more than 12 months.

Land rental

Prepaid land rental represents the land rental paid for the land the Company is currently using. Land rental is allocated according to the lease term specified in the land lease agreement.

Other prepaid expenses

Other prepaid expenses are allocated to expenses using the straight-line method with an allocation period of not more than 01 year.

7. Operating leased assets

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

8. Tangible fixed assets

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

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

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
Buildings and structures	05 – 25
Machinery and equipment	05 – 08
Vehicles	06 – 10
Office equipment	05
Other tangible fixed assets	04 – 05

9. Intangible Fixed Assets

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

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

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

The Company's intangible fixed asset include:

Land use right

Land use right includes all the actual expenses paid by the Company to obtain the land use right.

The Company's land use right assigned with the collection of land use fee by the State is amortized according to the straight-line method over the land leasing period (i.e. 49 years).

Computer software

Expenses attributable to computer software which is not a part connected to related hardware will be capitalized. Initial cost of computer software includes all the expenses paid until the date the software is put into use. Computer software is amortized in accordance with straight-line method in 03 years.

10. Payables and Accrued Expenses

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

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

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

The payables and accrued expenses are classified as short-term and long-term items in the Balance

Sheet on the basis of their remaining term as of the balance sheet date.



11. Provisions for payables

Provisions are recorded when the Company has present obligations (legal or constructive) as a result of a past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation; and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

If time causes material effects, the provisions will be determined by deducting the amount to be spent in future to settle the liability at the pre-tax discount rate that reflects the assessments of the time value of money and the specific risks from this liability in the current market. The increase in provisions due to the effect of time will be recognized as a financial expense.

The Company's provisions for payables include provisions for construction warranty expenses only. Provision for warranty expenses is made for each type of construction works under the commitment of warranty.

The extraction for warranty expenses of the Company is estimated at the rate from 01% to 05% on sales from installation works under the warranty. This extraction is estimated on the basis of the data of warranty expenses in the previous years and weighted rate of all the possible consequences with corresponding probability. When the warranty period is expired, the unused or leftover provisions for construction warranty expenses are recognized in other income.

12. Owner's Equity

Capital

Capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

Other sources of capital

Other capital is formed by additions from business results, revaluation of assets and the remaining value between the fair value of donated, gifted, sponsored assets after deducting taxes payable (if any) related to these assets.

13. Profit distribution

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

14. Recognition of sales and income

Sales of real estates

Sales of real estates that invested by the Company shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

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

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Company completes the interiors according to the designs, models as requested by customer under a



separate contract on interior completion, revenues are recognized upon the completion and handover of the main construction works to customers.

Sales from real estate sold in form of land plots

Sales of real estates sold in form of land plots under irrevocable contracts shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

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

Interest

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

15. Construction Contracts

A construction contract is a contract agreement for the construction of an asset or combination of assets which are closely related or interdependent in terms of design, technology, functionality or their basic using purpose.

When the outcome of the construction contracts is estimated reliably,

- For the construction contracts stipulating that the contractors are paid according to the planned progress, revenue and costs related to these contracts are recognized in proportion to the stage of completion of contract activity as determined by the Company itself.
- For the construction contracts stipulating that the contractors are paid according to the work actually performed, revenue and costs related to these contracts are recognized in proportion to the stage of completion of contract activity as confirmed in the invoices made by the customers.

Increases/(decreases) in revenue of the works done, compensation receivable and other receivables are only recognized upon the agreement with customers.

When the outcome of the construction contracts cannot be estimated reliably,

- Contract revenue is recognized only to the extent that contract costs incurred are expected to be reliably recoverable.
- Contract costs are only recognized as actually incurred.

The difference between the accumulated revenue from the construction contract already recognized and the accumulated amount in the invoices according to the planned progress of contract is recognized as an amount receivable or an amount payable according to the planned progress of implementation of the construction contracts.

16. Sales deductions

Sales deductions include sales returns incurred in the same period of providing products in which revenues are derecognized.

In case of products provided in the previous years but sales returns incurred in the current year, revenues are derecognized as follows:

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

17. Borrowing Costs



Borrowing costs are interests and other costs that the Company directly incurs in connection with the borrowing.

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 loans 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.

18. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Company's 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.

19. 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 taxable income. Taxable 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 taxable 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 taxable 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 taxable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.

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

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



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

20. Related parties

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

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

21. Segment reporting

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

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

Segment information is prepared and presented in accordance with accounting policies applied to preparation and presentation of the Company's Financial Statements.

22. Financial instruments

Financial assets

The classification of these financial assets depends on the nature and purpose of the financial asset and is determined at the time of initial recognition. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, receivables from customers, other receivables and listed financial instruments.

At the time of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus transaction costs directly attributable to that financial asset.

Financial liabilities

The classification of financial liabilities depends on the nature and purpose of the financial liability and is determined at the time of initial recognition. The Company's financial liabilities include payables to suppliers, borrowings and borrowings, and other payables.

At the time of initial recognition, financial liabilities are initially recognized at cost less transaction costs directly attributable to that financial liability.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are only offset and presented net on the Balance Sheet when and only when the Company:

- Has the legal right to set off the recognized amount; and
- It is intended to settle on a net basis or recognize the asset and settle the liability at the same time.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET

1 Cash and cash equivalents



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Cash on hand	437.796.951	557.316.873
Demand deposits in banks	304.355.645.537	77.561.513.699
Cash equivalents - Bank deposits of which the principal maturity is under 03 months	2.500.000.000	1.000.000.000
Total	<u>307.293.442.488</u>	<u>79.118.830.572</u>

2 Held-to-maturity investments

12-month term deposit with an interest rate of 4.1%/year at Vietcombank – Binh Duong Branch

3 Short-term/long-term trade receivables

3.1 Short-term trade receivables

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
<i>Receivables from related parties</i>	21.710.285.243	66.025.256.341
- Becamex Investment And Industrial Development Group	-	45.431.661.607
- Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Company Limited	4.137.562.453	4.137.562.453
- Setiabecamex Joint Stock Company	-	4.769.257.936
- Becamex – Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	6.576.178.995	9.426.846.945
- Binh Duong Plastic Production Trading MTV Company Limited	4.420.364.800	2.259.927.400
- Becamex IJC	6.576.178.995	
<i>Receivables from other customers</i>	154.518.570.441	315.693.828.714
Other customers	154.518.570.441	315.693.828.714
Total	<u>176.228.855.684</u>	<u>381.719.085.055</u>

3.2 Long-term trade receivables

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
<i>Other long-term receivables</i>	-	48.167.700.970
This item reflects the Jong-term receivables from customers acquiring real estate.	-	48.167.700.970
Total	-	<u>48.167.700.970</u>

4 Short-term prepayments to suppliers

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
<i>Prepayments to related parties</i>		
<i>Prepayments to other suppliers</i>	29.642.383.038	2.504.785.821
Total	<u>29.642.383.038</u>	<u>2.504.785.821</u>

5 Other short-term/long-term receivables

5.1 Other short-term receivables

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
	<u>Value</u>	<u>Value</u>
<i>Receivables from related parties</i>	328.302.581.635	4.137.500.000
- Mr. Ly Tan Tri – Must collect land and housing fees for Bau Bang workers phase 3	-	4.137.500.000



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

- Becamex Investment And Industrial Development Group	328.302.581.635	
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	<i>1.242.573.387</i>	<i>30.695.048.173</i>
- Other short-term receivables – Water meter money for MP2 Trade Center project	-	9.760.465
- Employee advances	26.460.000	21.910.000
- Short-term deposit	44.500.000	12.000.000
- Receivables from Social Insurance, Health Insurance, and Accident Insurance.	523.385.500	130.925.000
- Other short-term receivables (ABCD lot registration fee)	648.227.887	3.313.111.026
- Must collect land and housing fees for Bau Bang workers phase 3	-	27.029.375.000
- Personal Income Tax temporarily collected	-	59.407.778
- Term deposit interest to be received	-	118.558.904
Total	329.545.155.022	34.832.548.173

5.2 Other long-term receivables

	End of period		Beginning of year	
	Value	Preventive	Value	Preventive
<i>Receivables from related parties</i>	<i>16.500.000</i>	<i>-</i>	<i>312.840.000</i>	<i>-</i>
- Becamex Investment And Industrial Development Group – Regarding the construction of phase 1 of Binh Duong New City.	-	-	312.840.000	-
- Becamex Binh Dinh Joint Stock Company - Rent deposit for workers	16.500.000			
Total	16.500.000	-	312.840.000	-

6 Provision for short-term doubtful receivables

	End of period	Beginning of year
Provision for doubtful debts	(2.426.357.553)	(2.426.357.553)
Total	(2.426.357.553)	(2.426.357.553)

7 Inventories

	End of period		Beginning of year	
	Original costs	Preventive	Original costs	Preventive
- Raw materials, materials	250.642.907	-	301.043.248	-
- Unfinished production and business expenses	51.789.515.967	-	40.713.450.488	-
- Goods (HDPE pipes)	4.285.061.022		5.859.959.812	
- Goods (1301 Green City houses)	1.419.827.501.000			
Total	1.476.152.720.896	-	46.874.453.548	-



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

8 Prepaid expenses

7.1 Short-term prepaid expenses

	<u>First number of the quarter</u>	<u>Increase during the period</u>	<u>Transferred to expenses during the period</u>	<u>Last quarter number</u>
Vehicle repair and tire costs	68.260.629	640.966.587	(153.618.278)	555.608.938
Office computers	153.496.950	791.863.093	(577.716.475)	367.643.568
Total	221.757.579	1.432.829.680	(731.334.753)	923.252.506

7.2 Long-term prepaid expenses

	<u>First number of the quarter</u>	<u>Increase during the period</u>	<u>Transferred to expenses during the period</u>	<u>Last quarter number</u>
Land rent	2.998.395.858		(99.669.672)	2.898.726.186
Office repair costs	255.823.394		(126.186.240)	129.637.154
Total	3.254.219.252	-	(225.855.912)	3.028.363.340

9 Taxes and receivables from the State

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
- Deductible Value-Added Tax (VAT)	138.214.647.399	16.120.969.897
- Taxes and receivables from the State	-	1.121.722.564
Total	138.214.647.399	17.242.692.461

10 Tangible fixed assets

	Building and	Machinery and	Vehicles	Office	Other fixed	Total
1. Original price						
- <i>Beginning of year</i>	18.089.763.079	16.776.692.946	15.903.323.582	1.402.652.292	316.908.627	52.489.340.526
- Number of purchases during the year		55.825.000	239.856.932	795.099.000		1.090.780.932
- Number decreased during the year				-		-
- <i>End of year</i>	18.089.763.079	16.832.517.946	16.143.180.514	2.197.751.292	316.908.627	53.580.121.458
2. Depreciation value						-
- <i>Beginning of year</i>	8.534.895.820	15.906.001.298	15.418.082.403	1.322.302.917	271.389.959	41.452.672.397
- Depreciation during the year	678.355.392	146.146.778	422.583.712	54.028.874	9.753.996	1.310.868.752
- Number decreased during the year				-		-
- <i>End of year</i>	9.213.251.212	16.052.148.076	15.840.666.115	1.376.331.791	281.143.955	42.763.541.149
3. Remaining value						-
- <i>Beginning of year</i>	9.554.867.259	870.691.648	485.241.179	80.349.375	45.518.668	11.036.668.129
- <i>End of year</i>	8.876.511.867	780.369.870	302.514.399	821.419.501	35.764.672	10.816.580.309

11 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are Computer software and Land use rights:



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	Computer software	Land use right	Total
1. Original price			
- <i>Beginning of year</i>	4.838.134.273	12.810.421.112	17.648.555.385
- Number of purchases during the year			
- Number decreased during the year			
- <i>End of year</i>	4.838.134.273	12.810.421.112	17.648.555.385
2. Depreciation value			
- <i>Beginning of year</i>	2.271.517.839	1.917.498.045	4.189.015.884
- Depreciation during the year	597.062.784	112.243.788	709.306.572
- Number decreased during the year			-
- <i>End of year</i>	2.868.580.623	2.029.741.833	4.898.322.456
3. Remaining value			
- <i>Beginning of year</i>	2.566.616.434	10.892.923.067	13.459.539.501
- <i>End of year</i>	1.969.553.650	10.780.679.279	12.750.232.929

The land use right has been mortgaged to secure a short-term loan from BIDV – Binh Duong Branch.

12 Investment property

11a. Investment property waiting for appreciation

	Building and structures	Land use right	Total
1. Original price			
- <i>Beginning of year</i>	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321
- Number of purchases during the year			0
- Number decreased during the year			-
- <i>End of year</i>	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321
2. Depreciation value			
- <i>Beginning of year</i>			0
- Depreciation during the year			-
- Number decreased during the year			-
- <i>End of year</i>	0	0	0
3. Remaining value			0
- <i>Beginning of year</i>	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321
- <i>End of year</i>	4.479.195.636	5.032.852.685	9.512.048.321

11b. Investment property for lease



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	Building and structures	Total
1. Original price		
- <i>Beginning of year</i>	12.674.400.139	12.674.400.139
- Number of purchases during the year		-
- Number decreased during the year		-
- <i>End of year</i>	12.674.400.139	12.674.400.139
2. Depreciation value		
- <i>Beginning of year</i>	506.976.000	506.976.000
- Depreciation during the year	506.976.000	506.976.000
- Number decreased during the year		-
- <i>End of year</i>	1.013.952.000	1.013.952.000
3. Remaining value		0
- <i>Beginning of year</i>	12.167.424.139	12.167.424.139
- <i>End of year</i>	11.660.448.139	11.660.448.139

The investment property portfolio at the end of the reporting period is as follows:

	Original price	Accumulated depreciation	Remaining value
Land use rights (G26-G28)	5.032.852.685	-	5.032.852.685
Office building (G26-G28)	4.479.195.636	-	4.479.195.636
HDPE factory	12.674.400.139	1.013.952.000	11.660.448.139
Total	22.186.448.460	1.013.952.000	21.172.496.460

13 Long-term work-in-progress assets

	End of period	Beginning of year
- Fast software	286.000.000	-
Total	286.000.000	-

14 Investment in subsidiaries

Investment in Binh Duong Plastic Production Trading MTV Company Limited.

According to Business Registration Certificate No. 3703006434 dated 29 October 2021 issued by Binh Duong Department of Planning and Investment, the Company invests in Binh Duong Plastic Production and Trading MTV Company Limited 30.000.000.000 VND, equivalent to 100% of charter capital. In the second quarter of 2024, the Company continued to invest an additional 20.000.000.000 VND. At the end of the reporting period, the Company had invested 50,000,000,000 VND in Binh Duong Plastic Production and Trading MTV Company Limited, equivalent to 100% of charter capital.

Fair value

The Company has not determined the fair value of the investments due to the lack of specific guidance on determining fair value.

Business situation of subsidiaries

Binh Duong Plastic Production and Trading MTV Company Limited has now entered production and business activities.

Provision for investments in other entities

The situation of fluctuations in provisions for capital contributions to other entities is as follows:

- Beginning balance	(8.957.204.615)
- Reversal of provisions	(7.357.801.200)



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

- Ending balance (16.315.005.815)

Transactions with subsidiaries

During the period, the Company only incurred the following transactions with Binh Duong Plastic Production and Trading MTV Company Limited:

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Capital contribution	50.000.000.000	50.000.000.000
15 Short-term trade payables		
	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
<i>Payables to related parties</i>	<u>1.042.566.877.004</u>	<u>96.796.590.071</u>
- Becamex Investment And Industrial Development Group	752.748.037.270	95.634.299.444
- Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	6.281.500	1.040.518.500
- Setiabecamex Joint Stock Company	-	2.438.128
- Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company - My Phuoc Ready Mix Concrete Factory.	1.312.491.553	14.874.999
- Becamex International Hospital – BIH	128.088.000	104.459.000
- Binh Duong Plastic Production Trading MTV Company Limited	25.977.024	-
- Binh Duong Trade And Development Joint - Stock Company (TDC)	288.309.454.691	-
- Becamex Construction Material Joint Stock Company	-	-
- Eastern International University (EIU)	36.546.966	-
<i>Payables to other suppliers</i>	<u>27.425.975.497</u>	<u>24.416.867.290</u>
Total	<u>1.069.992.852.501</u>	<u>121.213.457.361</u>

16 Short-term advances from customers

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
<i>Advances from related parties</i>	<u>319.821.507.415</u>	<u>77.057.251.697</u>
- Becamex Investment And Industrial Development Group (Buy HPDE pipes)	291.479.975.811	77.057.251.697
- Setiabecamex Joint Stock Company	28.341.531.604	-
<i>Advances from other customers</i>	-	-
Advances from other customers	-	-
Total	<u>319.821.507.415</u>	<u>77.057.251.697</u>

17 Taxes and other obligations to the State Budget

Target	<u>Beginning of year</u>		<u>Number of transactions during the period</u>		<u>End of year</u>	
	<u>Must pay</u>	<u>Receivable</u>	<u>Number to be paid</u>	<u>Number submitted</u>	<u>Must pay</u>	<u>Receivable</u>
1. Corporate income tax		1.121.722.564	25.383.860.465	23.961.452	24.238.176.449	



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

2. Personal income tax	79.388.295		1.014.705.529	809.167.624	284.926.200	-
3. Other taxes (business license, registration fee)			1.135.727.240	588.294.695	547.432.545	-
4. Fees, charges, other payable amounts			243.693.132	211.533.132	32.160.000	-
Total	79.388.295	1.121.722.564	27.777.986.366	1.632.956.903	25.102.695.194	-

Value Added Tax

The Company has to pay VAT in accordance with the deduction method at the tax rate of 10%.

Corporate Income Tax

The Company is responsible for paying corporate income tax on taxable income at the rate of 20%.

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

Other taxes

The Company declares and pays according to regulations.

18 Payable to employees

	End of year	Beginning of year
December Salary	12.341.285.834	1.321.229.557
Total	12.341.285.834	1.321.229.557

19 Short-term accrued expenses:

This is the prepaid expense of the projects

	End of year	Beginning of year
- Project R2A - ECOLAKES	-	681.640.646
- Interest expense payable	1.191.482.893	332.696.809
- Lai Uyen-Bau Bang Commercial - Service - Worker Housing (Phase 2)	-	17.515.041.900
- Renovation of the 19th Floor - Becamex WTC Tower	285.051.292	-
- Dormitory Renovation	44.196.610	-
- Social Housing Zone 5 - Dinh Hoa	5.183.862.191	-
- BOT Project to Upgrade and Expand National Highway 13	4.479.577.531	-
Total	11.184.170.517	18.529.379.355

20 Other short-term payables



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Payable to related parties	-	2.682.135.000
Becamex Investment And Industrial Development Group		
- Land fees must be paid in advance to customers	-	2.682.135.000
Payable to other organizations and individuals	1.606.459.691	861.424.661
- Union fees	496.754.916	78.707.316
- Receive betting margin	500.000.000	360.000.000
- Personal Income Tax temporarily collected	104.662.594	
- Dividends payable	251.290.520	422.717.345
- Driver contract security deposit	253.751.661	
Total	1.606.459.691	3.543.559.661

21 Short-term borrowings and financial leases

	<u>End of year</u>		<u>Beginning of year</u>	
	<u>Value</u>	<u>Amount likely to be repaid</u>	<u>Value</u>	<u>Amount likely to be repaid</u>
BIDV - Binh Duong Branch (i)	23.121.149.435	23.121.149.435	32.550.829.628	32.550.829.628
Vietcombank - Binh Duong Branch	1.694.906.631	1.694.906.631	48.989.270.840	48.989.270.840
Total	24.816.056.066	24.816.056.066	81.540.100.468	81.540.100.468

The Company is solvent over short-term loans.

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

	<u>Beginning of year</u>	<u>Loan increase</u>	<u>Loan repaid</u>	<u>End of period</u>
BIDV - Binh Duong Branch	32.550.829.628	23.121.149.435	32.550.829.628	23.121.149.435
Vietcombank - Binh Duong Branch	48.989.270.840	1.694.906.631	48.989.270.840	1.694.906.631
Total	81.540.100.468	24.816.056.066	81.540.100.468	24.816.056.066

22 Long-term borrowings and financial leases

	<u>End of year</u>		<u>Beginning of year</u>	
	<u>Value</u>	<u>Amount likely to be repaid</u>	<u>Value</u>	<u>Amount likely to be repaid</u>
BIDV - Binh Duong Branch	264.176.819.676	264.176.819.676	-	-
MB Bank	326.486.238.155	326.486.238.155	-	-
Total	590.663.057.831	590.663.057.831	-	-

The Company is solvent over long-term loans.

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



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	<u>Beginning of year</u>	<u>Loan increase</u>	<u>Loan repaid</u>	<u>End of period</u>
BIDV - Binh Duong Branch	-	264.176.819.676	-	264.176.819.676
MB Bank	-	326.486.238.155	-	326.486.238.155
Total	-	590.663.057.831	-	590.663.057.831

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

23 Provisions for short-term payables

Provisions for short-term payables are related to warranty of construction works. Details are as follows:

Beginning of Year	11.028.985.334
Increase due to appropriation	1.981.870.083
Amount used	-
Reversal amount	7.974.040.198
End of period	5.036.815.219

24 Bonus and welfare funds

	<u>Beginning of Year</u>	<u>Increase due to extraction from profit</u>	<u>Fund expenditure in the period</u>	<u>End of period</u>
Bonus Fund, Welfare fund	2.082.185.393	1.695.065.253	3.750.910.000	26.340.646
Total	2.082.185.393	1.695.065.253	3.750.910.000	26.340.646

25 Owner's Equity

25.1 Statement of fluctuations in owner's equity

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

25.2 Details of capital contribution of the owners

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
- Becamex Investment And Industrial Development Group	155.472.580.000	155.472.580.000
- Other shareholders	194.527.420.000	194.527.420.000
Total	350.000.000.000	350.000.000.000

25.3 Shares

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Number of shares registered to be issued	35.000.000	35.000.000
Number of shares already issued	35.000.000	35.000.000
- Common shares	35.000.000	35.000.000
- Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- Common shares	-	-
- Preferred shares	-	-
Number of outstanding shares	35.000.000	35.000.000
- Common shares	35.000.000	35.000.000



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
- Preferred shares	-	-
Face value per outstanding share: VND 10.000		
VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INCOME STATEMENT		
1 Sales and service revenue		
1.1 Gross sales		
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Sales of construction	380.556.944.002	255.926.112.578
Real estate revenue	180.204.703.991	
Sales of goods (HDPE pipes)	34.768.000	1.329.936.000
Factory and office space for rent	491.008.500	491.008.500
Total	561.287.424.493	257.747.057.078
1.2 Sales deductions		
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Sales returns (real estate)	-	5.086.969.722
Total	-	5.086.969.722
1.3 Sales to related parties		
Sales of goods and service provision to related parties are as follows:		
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
- <i>Becamex – Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company</i>		
Buiding construction works	-	8.574.391.279
- <i>Becamex Investment And Industrial Development Group</i>		
Selling HDPE pipes	34.768.000	1.329.936.000
Buiding construction works	357.289.923.668	74.687.229.360
- <i>Binh Duong Plastic Production Trading MTV Company Limited</i>		
Factory and office space for rent	491.008.500	491.008.500
- <i>Setiabecamex Joint Stock Company</i>		
Buiding construction works	-	1.595.424.841
- <i>Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company (IJC)</i>		
Buiding construction works	23.267.020.334	-
2 Costs of sales		
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Cost of construction	379.020.541.033	138.039.863.530
Cost of goods (HDPE pipes)	42.784.656.930	(5.086.969.722)
Cost of goods (HDPE pipes)	33.029.600	1.263.439.200
Cost of leasing factory buildings, offices	501.441.872	3.567.187.246
Total	422.339.669.435	137.783.520.254
3 Financial income		
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Demand deposit interest	30.652.367	11.621.645
Term deposit interest	3.989.040	3.989.040



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	This period	Previous period
Expected interest income from time deposits	-	118.558.904
Total	25.081.591	14.612.280
4 Financial expenses		
	This period	Previous period
Interest expenses	1.226.085.105	1.228.396.087
Provision for long-term financial investments	2.962.481.504	1.815.529.970
Total	4.188.566.609	3.043.926.057
5 General and administration expenses		
	This period	Previous period
Employees	11.003.614.623	4.320.179.091
Office stationery	179.190.626	59.788.262
Depreciation/(amortization) of fixed assets	498.952.956	495.298.278
Other expenses	3.834.035.230	3.562.187.954
Total	15.515.793.435	8.437.453.585
6 Other income		
	This period	Previous period
Refund of construction warranty costs	1.885.483.440	91.936.808
Other income	13.740.198	330.810.839
Total	1.899.223.638	422.747.647
7 Other expenses		
	This period	Previous period
Other expenses	8.631.002	565.008.000
Total	8.631.002	565.008.000
8 Earnings per share		
8.1 Basic/diluted earnings per share		
	This period	Previous period
Accounting profit after corporate income tax	97.024.483.601	100.886.360.193
Appropriation for bonus and welfare funds; remunerations for the Board of Management and the Control Board	26.196.610.572	-
Profit for determining basic/diluted earnings per share	70.827.873.029	100.886.360.193
Weighted average common shares outstanding during the period	35.000.000	35.000.000
Basic/diluted earnings per share	2.024	-
8.2 Other information		
There have been no transactions of trading common shares or potential common shares incurring from the balance sheet date to the date of these Financial Statements.		
9 Operating costs		
	This period	Previous period
Materials and supplies	48.189.887.074	2.417.290.800
Labor	22.982.273.348	5.972.484.465
Depreciation/(amortization) of fixed assets	527.055.488	495.298.278



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
External service rendered	328.265.729.787	19.001.137.794
Other expenses	3.555.128.253	627.052.882
Total	403.520.073.950	28.513.264.219

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

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

1.1 Transactions and balances with the key managers and their related individuals

The Company's key managers include members of the Board of Management, the Executive Officers (the Board of Directors and the Chief Accountant). The key managers' related individuals are their close family members.

Transactions with the key managers and their related individuals

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

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

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

Income of key managers

	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Members of the Board of Directors		
Mr. Nguyen Thanh Trung - Chairman	0	0
Mr. Do Quang Ngon - Chairman	0	0
Mr. Nguyen Kim Tien - Member	0	0
Mr. Huynh Vinh Thanh - Member	0	0
Mr. Tran Thien The - Member	0	0
Mr. Phan Hong Cam - Member	0	0
Members of the Supervisory Board		
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head	0	0
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	0	0
Ms. Le Thi Thuy Duong - Member	0	0
Ms. Bui Thi Thuy - Member	0	0
Members of the Executive Board		
Mr. Nguyen Kim Tien - General Director	181.460.000	202.190.000
Mr. Tran Nhat Khoa - Deputy General Director	151.460.000	0
Mr. Cao Dinh Tue Minh - Deputy General Director	136.460.000	0
Mr. Nguyen Thanh Hai - Deputy General Director	136.460.000	0
Mr. Ly Tan Tri - Deputy General Director	-	162.190.000
Ms. Ho Minh Diem Thuy - Deputy General Director	-	162.190.000
Ms. Luong Thi Quynh Hoa - Chief Accountant	136.460.000	142.190.000
Total	742.300.000	668.760.000

* Remuneration of the Board of Directors and the Supervisory Board is paid annually according to the Meeting of Shareholders.

1.2 Transactions and balances with other related parties



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

Other related parties to the Company include:

Other related parties	Relationship
Binh Duong Plastic Production Trading MTV Company Limited.	Subsidiary of BCE Company
Becamex Investment And Industrial Development Group	Capital contributing company
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Company in the same Group
Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company	Company in the same Group
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Company in the same Group
Becamex Urban Development Joint Stock Company (UDJ)	Company in the same Group
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Subsidiary of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company
Branch of Binh Duong Trade And Development Joint - Stock Company - My Phuoc Ready Mix Concrete Factory	Subsidiary of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company
Vietnam Technology & Telecommunication 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
Becamex Tokyu Co., Ltd.	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
Setia - Becamex Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment And Industrial Development Group
Becamex International Hospital – BIH	Subsidiary company of Becamex Investment And Industrial Development Group
Eastern International University (EIU)	Subsidiary company of Becamex Investment And Industrial Development Group

Transactions with other related parties

In addition to the transactions on sales and provision of services to related parties presented in Note VI.1.2, the Company also had other transactions with related parties as follows:

	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
<i>Becamex Investment And Industrial Development Group</i>		
Service fees payable	79.016.479	98.260.935



BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
4TH QUARTER 2025

	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Green City project house	848.016.203.000	-
<i>Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company</i>		
Service fees payable	54.523.403	270.707.961
<i>Setiabecamex Joint Stock Company</i>		
Service fees payable	-	6.629.651
<i>- Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company - My Phuoc Ready Mix Concrete Factory</i>		
Providing concrete	1.143.700.524	16.347.222
<i>- Becamex Construction Material Joint Stock Company</i>		
Brick supply	65.277.600	-
<i>- Binh Duong Plastic Production Trading MTV Company Limited</i>		
Providing HDPE pipes	158.996.800	-
<i>- Binh Duong Trade And Development Joint - Stock Company (TDC)</i>		
Green City project construction	243.050.841.006	-
<i>- Becamex International Hospital – BIH</i>		
Cost of health check-ups for employees	128.088.000	-
<i>- Eastern International University (EIU)</i>		
Electricity bill	33.839.784	-

The price of merchandises and services supplied to other related parties are agreed by the parties involved by themselves. The purchases of merchandises and services from other related parties are done at the agreed prices.

Receivables from and payables to other related parties

Receivables from and payables to other related parties are presented in Notes V.2, V.3, V.4 and V.10.

2. Segment Information

Segment reporting is mainly done on the basis of business segments since the Company's business operations are organized and managed on the basis of the natures of its products and services provided.

2a. Operating field

The Company has the major business segments as follows:

- Real estate field: trading project houses.
- Construction field: executing the construction works.
- Other field: selling goods.

2b. Geographical segment

The entire operations of the Company take place only in Vietnamese territory.



VIII. SOME COMPARATIVE INDICATORS TO OVERVIEW THE FINANCIAL SITUATION AND BUSINESS RESULTS OF THE ENTERPRISE

<i>Target</i>	<i>Unit</i>	<i>This period</i>	<i>Previous period</i>
1. Asset structure and capital structure			
1.1 Asset structure			
- Short-term assets/ Total assets	%	96,78	80,24
- Long-term assets/ Total assets	%	3,22	19,76
1.2 Capital structure			
- Liabilities/Total capital	%	81,21	45,08
- Owner's equity/Total capital	%	18,79	54,92
2. Payment capacity			
2.1 Current payment capacity	Time	1,70	1,78
2.2 Ability to pay short-term debt	Time	1,67	1,78
2.3 Fast payment ability	Time	0,21	0,26
3. Profit rate			
3.1 Profit ratio on revenue			
Ratio of pre-tax profit to net revenue	%	21,59	38,61
Ratio of profit after tax to net revenue	%	17,29	36,65
3.2 Rate of return on total assets			
Ratio of pre-tax profit to total assets	%	4,78	11,67
Ratio of profit after tax to total assets	%	3,82	11,08
3.3 Profit after tax ratio on equity	%	20,35	20,17

Binh Duong, 20 January 2026



GENERAL DIRECTOR

CHIEF ACCOUNTANT

PREPARER

Nguyen Kim Tien

Luong Thi Quynh Hoa

Vuong Nguyen Thanh Hau



BINH DUONG CONSTRUCTION AND CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

Address: Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City.

FINANCIAL STATEMENTS

Appendix 01: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Investment and development fund	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	(60.763.196.724)	312.756.753.743
Profit/(loss) during the previous year	-	-	-	74.888.740.489	74.888.740.489
Ending balance of the previous year	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	14.125.543.765	387.645.494.232
Beginning balance of the current year	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	14.125.543.765	387.645.494.232
Profit during the current year	-	-	-	101.184.187.695	101.184.187.695
Funds set aside during the year	-	-	1.836.320.689	(3.248.875.066)	(1.412.554.377)
Dividends during the year	-	-	-	(10.396.590.885)	(10.396.590.885)
Remuneration of the Board of Directors and Board of Supervisors during the year	-	-	-	(282.510.876)	(282.510.876)
Ending balance of the current year	350.000.000.000	156.705.545	25.199.565.611	101.381.754.633	476.738.025.789

Binh Duong January 2026





Vuong Nguyen Thanh Hau
 Preparer



Luong Thi Quynh Hoa
 Chief Accountant



Nguyen Kim Tien
 General Director



TCQTTGD26010004