

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 10/TDC-CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: TDC

- Địa chỉ: L8-01 Tòa nhà WTC Center, số 01 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

- Điện thoại liên hệ: 028.2220666 Fax: 028.2220678

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, bao gồm các tài liệu sau:

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

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

3/Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ.

3. Các tài liệu nêu trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/07/2026 tại đường dẫn: <https://www.becamextdc.com.vn/shareholders/co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý 2 năm 2026
- CV giải trình

Đại diện tổ chức

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



Đoàn văn Thuận

Ký bởi: Đoàn Văn Thuận

Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS



CV2607290067

Số: 07/CBTT-TDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

V/v giải trình nguyên nhân biến động
lợi nhuận BCTC Quý 2 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ kết quả kinh doanh của công ty được nêu trong báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026,

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

1. Biến động lợi NST tại BCTC Quý 2 năm 2026 (ĐVT: đồng)

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	979.917.061	45.979.062.984
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	2.472.407.160	48.085.182.661

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

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

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

- Lợi nhuận gộp tăng so với cùng kỳ do sự tăng trưởng doanh thu thuần, đồng thời sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và việc kiểm soát tốt chi phí tài chính, chi phí bán hàng, giúp Công ty vẫn duy trì được mức lợi nhuận dương trong Quý II/2026.
- Lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ do doanh thu từ hoạt động tài chính giảm và chi phí quản lý, chi phí khác tăng.

2. Đối với lợi nhuận sau thuế tại BCTC hợp nhất: Lợi nhuận tại công ty con và công ty mẹ nên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất Quý II năm 2026 lãi.

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý II năm 2026 của Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương, xin báo cáo để các Quý cơ quan được biết.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Thuận

Ký bởi: Đoàn Văn Thuận
Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS



CV2607290067

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II NĂM 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.177.625.504.621	2.430.957.271.595
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		61.296.806.838	96.256.233.520
1. Tiền	111	V.1	61.296.806.838	96.256.233.520
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.756.579.642.946	2.070.746.324.225
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	1.038.508.220.151	1.212.686.643.363
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	739.961.034.820	856.444.577.489
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	34.730.756.292	58.133.661.455
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(56.620.368.317)	(56.518.558.082)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		299.748.447.175	236.718.490.716
1. Hàng tồn kho	141	V.6	299.748.447.175	236.718.490.716
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		60.000.607.662	27.236.223.134
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	18.479.949.288	26.906.205.412
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		62.500.518	330.017.722
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	3.804.371.353	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		37.653.786.503	-



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.027.404.253.840	2.127.060.590.832
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		188.560.100.786	197.117.061.393
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	176.772.623.445	177.448.660.330
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		11.787.477.341	19.668.401.063
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.4b	-	-
II. Tài sản cố định	220		127.448.147.133	121.903.247.042
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	70.906.257.841	60.859.942.020
- Nguyên giá	222		355.020.741.335	338.806.085.434
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(284.114.483.494)	(277.946.143.414)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	56.541.889.292	61.043.305.022
- Nguyên giá	228		109.420.070.837	109.420.070.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52.878.181.545)	(48.376.765.815)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.568.281.003.112	1.666.782.043.633
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.10	1.552.978.962.811	1.645.229.707.412
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	15.302.040.301	21.552.336.221
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		88.695.587.492	82.149.735.684
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.12a	57.895.587.492	51.349.735.684
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII Tài sản dài hạn khác	270		54.419.415.317	59.108.503.080
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	49.769.173.187	53.775.899.404
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	4.650.242.130	5.332.603.676
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.205.029.758.461	4.558.017.862.427

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.447.390.096.785	2.793.166.481.860
I. Nợ ngắn hạn	310		2.322.255.064.996	2.681.395.716.882
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	558.660.446.475	572.947.317.661
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	210.387.747.647	469.889.720.807
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		133.250.192	133.250.192
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	7.196.751.348	62.954.154.848
5. Phải trả người lao động	315	V.17	10.585.269.199	21.887.632.032
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	135.648.821.301	162.482.783.362
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		(1.566.000.000)	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a, c	128.947.180.102	216.590.505.244
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	1.246.528.122.025	1.157.182.726.857
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	25.733.476.707	17.327.625.879
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		125.135.031.789	111.770.764.978
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b, c	3.198.327.880	3.165.523.940
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	121.936.703.909	108.605.241.038
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Đ-C.T.
NH
RIỂN
JNG
HỘ CH

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.757.639.661.676	1.764.851.380.567
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.22	51.550.643.840	51.550.643.840
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.22	7.777.275.814	7.777.275.814
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	172.549.595.897	122.957.967.516
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.22	222.482.004.861	278.536.342.030
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		213.131.340.364	278.536.342.030
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		9.350.664.497	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	31.000.141.264	31.749.151.367
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.205.029.758.461	4.558.017.862.427


 Lê Ngọc Hương
 Người lập


 Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
 Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 25 tháng 7 năm 2026


 Đoàn Văn Thuận
 Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	558.618.890.470	512.765.089.233	790.334.050.509	643.674.527.021
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	6.131.026.807	7.596.280.526	6.731.533.261	12.284.699.879
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		552.487.863.663	505.168.808.707	783.602.517.248	631.389.827.142
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	464.441.299.020	440.911.789.247	641.729.045.102	545.017.157.214
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		88.046.564.643	64.257.019.460	141.873.472.146	86.372.669.928
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	1.425.585.240	86.506.236.728	1.521.329.590	131.325.580.188
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	40.856.372.106	63.721.094.798	57.448.584.778	84.650.860.244
Trong đó: chi phí đi vay	24		40.856.372.106	63.721.094.798	57.448.584.778	84.650.860.244
9. Chi phí bán hàng	25	V.12a	12.233.631.065	22.646.087.706	20.610.952.266	32.146.951.330
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21.973.865.479	18.870.655.465	43.782.379.828	36.318.655.418
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	VI.7	2.835.277.718	2.047.879.923	6.545.851.808	3.431.104.767
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.243.558.951	47.573.298.142	28.098.736.672	68.012.887.891
13. Thu nhập khác	31	VI.8	495.891.179	1.007.257.364	529.275.837	1.073.345.602
14. Chi phí khác	32	VI.9	13.673.465.921	70.733	14.347.794.402	188.397.519
15. Lợi nhuận khác	40		(13.177.574.742)	1.007.186.631	(13.818.518.565)	884.948.083
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.065.984.209	48.580.484.773	14.280.218.107	68.897.835.974
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.593.577.049	495.302.112	2.662.592.827	1.064.430.474
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.472.407.160	48.085.182.661	11.617.625.280	67.833.405.500
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.118.493.653	47.508.208.105	9.350.664.497	66.768.390.274
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.353.913.507	576.974.556	2.266.960.783	1.065.015.226
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3	378	60	556
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	3	378	60	556


Lê Ngọc Hoàng
Người lập


Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 23 tháng 7 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.280.218.107	68.897.835.974
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	10.669.755.810	8.580.929.639
- Các khoản dự phòng	03	V.5	230.608.192	181.184.749
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	V.12a, VI.4,	(8.023.017.515)	(134.723.963.064)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	57.448.584.778	84.650.860.244
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		74.606.149.372	27.586.847.542
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		280.842.169.037	(174.906.215.171)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.632.595.876	91.318.594.925
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(455.648.463.680)	(386.755.959.625)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		12.432.982.341	(27.690.973.858)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(54.532.059.245)	(83.666.318.127)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(6.656.498.431)	(14.549.923.438)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.593.939.530)	(1.209.630.192)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(126.917.064.260)	(569.873.577.874)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8, V.11	(9.964.359.981)	(25.192.333.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.8, VI.8	-	40.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.772.862.781)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4, VI.4	31.710.252.493	255.524.931.507
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.026.970.269)	230.372.598.326

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

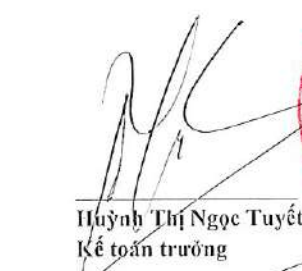
Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

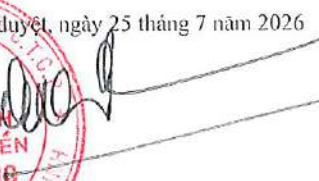
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (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	V.22	-	321.989.520.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	557.356.642.228	586.213.092.805
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(454.679.784.189)	(552.176.067.695)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.22	(2.692.250.192)	(552.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		99.984.607.847	355.474.545.110
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(34.959.426.682)	15.973.565.562
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	96.256.233.520	14.502.234.992
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	61.296.806.838	30.475.800.554


 Lê Ngọc Hoàng
 Người lập


 Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
 Kế toán trưởng


 Đoàn Văn Thuận
 Người đại diện theo pháp luật



Phê duyệt, ngày 25 tháng 7 năm 2026



Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 488 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 469 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

1004
CÔNG
CỔ
KINH
ĐOANH
BÌNH
DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

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

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Trái phiếu thường

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

T T2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vốn khác của chủ sở hữu

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

T12607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

21. Chi phí đi vay

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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.296.349.481	1.006.800.699
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	60.000.457.357	95.249.432.821
Cộng	61.296.806.838	96.256.233.520

2. Phải thu của khách hàng

2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
------------	------------

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT 2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>134.668.533.200</i>	<i>303.648.664.759</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	7.849.007.500	7.832.010.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	1.001.796.222	586.002.537
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	113.713.960.727	289.621.946.244
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.595.725.973	5.595.725.973
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	96.025.032	12.980.005
Ông Hồ Hoàn Thành	6.412.017.746	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>903.839.686.951</i>	<i>909.037.978.604</i>
Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương	164.994.400.000	164.994.400.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Bất động sản Toàn Cầu	202.945.600.000	195.882.400.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	356.218.405.891	329.008.930.005
Phải thu các khách hàng khác	179.681.281.060	219.152.248.599
Cộng	<u>1.038.508.220.151</u>	<u>1.212.686.643.363</u>

2b. Phải thu dài hạn của khách hàng

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>426.164.640</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	426.164.640
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	<i>739.961.034.820</i>	<i>856.018.412.849</i>
Công ty Cổ phần Ceteccons	169.362.436.106	216.727.184.051
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	248.405.929.450	215.684.239.503
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	28.307.019.491	43.745.008.440
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	120.900.929.102	130.143.169.223
Các nhà cung cấp khác	172.984.720.671	249.718.877.682
Cộng	<u>739.961.034.820</u>	<u>856.444.579.489</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

T 12607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Phải thu khác****4a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	7.478.553.642	-	36.351.640.428	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu khác	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet – Cổ tức phải thu	-	-	350.252.493	-
Công ty Cổ Phần Bệnh Viện Mỹ Phước – Cổ tức phải thu	1.360.000.000	-	-	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia ^(*)	4.743.471.770	-	34.626.306.063	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	27.252.202.650 (574.751.854)	-	21.782.021.027 (574.751.854)	-
Tạm ứng	17.699.382.022	-	14.044.374.877	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.552.820.628 (574.751.854)	-	7.737.646.150 (574.751.854)	-
Cộng	34.730.756.292 (574.751.854)	-	58.133.661.455 (574.751.854)	-

4b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	11.787.477.341	-	19.668.401.063	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	1.937.375.544	-	9.963.541.767	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	5.476.507.122	-	5.331.264.621	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.373.594.675	-
Cộng	11.787.477.341	-	19.668.401.063	-

(*) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, tỉnh Hải Phòng. Đến 31 tháng 12 năm 2025, dự án đã được bán xong toàn bộ và đã tạm chia lợi nhuận cũng như hoàn lại phần vốn góp. Hiện tại, các bên đang trong quá trình làm việc, thực hiện quyết toán toàn bộ dự án để xác định số lợi nhuận cuối cùng các bên được hưởng.

5. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>		-	-		-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng	<i>Trên 03 năm</i>	-	-	<i>Trên 03 năm</i>	-	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>		59.701.118.619	3.080.750.302		59.589.907.490	3.071.349.408
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	<i>Trên 03 năm</i>	3.599.519.099	-	<i>Trên 03 năm</i>	3.599.519.099	-
Bà Trần Thị Nguyệt - Phải thu khách hàng	<i>Trên 03 năm</i>	22.298.426.457	-	<i>Trên 03 năm</i>	22.298.426.457	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	4.675.034.926	-	Trên 03 năm	4.675.034.926	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		29.128.138.137	3.080.750.302		29.016.927.008	3.071.349.408
	Dưới 01 năm	1.046.520.469	732.564.536	Dưới 01 năm	1.237.842.502	866.489.748
	Từ 01 năm đến 02 năm	3.335.753.629	1.667.876.815	Từ 01 năm đến 02 năm	3.258.276.417	1.629.138.208
	Từ 02 năm đến 03 năm	2.267.696.504	680.308.951	Từ 02 năm đến 03 năm	1.919.071.505	575.721.452
	Trên 03 năm	22.478.167.235	-	Trên 03 năm	22.601.736.584	-
Cộng		59.701.118.619	3.080.750.302		59.589.907.490	3.071.349.408

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	56.518.558.082	59.045.243.554
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	230.608.192	181.184.749
Xử lý xóa sổ	(128.797.957)	-
Số cuối năm	56.620.368.317	59.226.428.303

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ			Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-		325.363.163	-
Nguyên liệu, vật liệu	18.230.063.324	-		21.452.606.402	-
Công cụ, dụng cụ	1.620.723.141	-		1.693.467.931	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	257.205.898.405	-		202.634.463.080	-
Thành phẩm	2.180.951.836	-		1.178.804.717	-
Hàng hóa	20.510.810.469	-		22.831.730.138	-
Cộng	299.748.447.175	-		250.116.435.431	-

^(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Westerland và của dự án Hòa lợi E4 có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 56.180.554.780 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

7. Chi phí trả trước**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.375.825.142	1.822.612.865
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	5.000.000.001	10.000.000.000
Chi phí sửa chữa	588.192.150	330.885.833
Chi phí hoa hồng môi giới	10.232.022.675	13.221.291.285
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.283.909.320	1.531.415.429
Cộng	18.479.949.288	26.906.205.412



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	220.584.680	1.480.192.586
Tiền thuê đất	36.660.435.878	37.376.141.072
Chi phí sửa chữa	426.253.522	471.915.313
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	7.526.829.523	10.501.394.358
Các chi phí trả trước dài hạn khác	4.935.069.584	3.946.256.075
Cộng	49.769.173.187	53.775.899.404

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khoản tiền gửi, bảo lãnh chưa sử dụng	37.653.786.203	-
Cộng	37.653.786.203	-

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	96.944.800.725	94.889.344.179	131.516.415.093	3.758.419.930	11.697.105.507	338.806.085.434
Mua trong năm	-	86.500.000	-	-	-	86.500.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	14.135.161.950	-	-	14.135.161.950
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	1.992.993.951	1.992.993.951
Số cuối kỳ	96.944.800.725	94.975.844.179	145.651.577.043	3.758.419.930	13.690.099.458	355.020.741.335
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	28.215.013.391	66.723.409.934	98.293.135.329	3.270.148.493	1.339.917.416	197.841.624.563
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	67.920.142.483	80.536.649.286	116.011.019.169	3.589.811.966	9.888.520.510	277.946.143.414
Khấu hao trong năm	2.132.170.732	1.485.772.650	2.083.781.650	31.829.460	434.785.588	6.168.340.080
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	70.052.313.218	82.022.421.936	118.094.800.819	3.621.641.426	10.323.306.098	284.114.483.494
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	29.024.658.242	14.352.694.893	15.505.395.924	168.607.964	1.808.584.997	60.859.942.020
Số cuối kỳ	26.892.487.510	12.953.422.243	27.556.776.224	136.778.504	3.366.793.360	70.906.257.841
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

10. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
----------------------	--------------------------	------

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

112607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	103.924.585.746	5.495.485.091	109.420.070.837
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-
Số cuối kỳ	103.924.585.746	5.495.485.091	109.420.070.837
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	44.432.700.612	3.944.065.203	48.376.765.815
Khấu hao trong năm	4.062.349.668	439.066.062	4.501.415.730
Số cuối kỳ	48.495.050.280	4.383.131.265	52.878.181.545
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	59.491.885.134	1.551.419.888	61.043.305.022
Số cuối kỳ	55.429.535.466	1.112.353.826	56.541.889.292
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza ^(*)	421.738.280.851	421.738.280.851	492.443.696.194	492.443.696.194
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	85.937.157.282	85.937.157.282	98.716.682.793	98.716.682.793
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16 ^(*)	812.533.963.432	812.533.963.432	811.429.094.623	811.429.094.623
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19 ^(*)	171.086.644.745	171.086.644.745	180.957.317.301	180.957.317.301
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3, D10 - D11 ^(*)	61.682.916.501	61.682.916.501	61.682.916.501	61.682.916.501
Cộng	1.552.978.962.811	1.552.978.962.811	1.645.229.707.412	1.645.229.707.412

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trên đây bao gồm chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị dự án nhận chuyển nhượng và các chi phí đã đầu tư khác liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản để kinh doanh theo kế hoạch trung và dài hạn của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ chọn lọc từng dự án cụ thể để triển khai phù hợp với tình hình thị trường để mang về hiệu quả cao nhất.

^(*) Một số giấy chứng nhận quyền sử dụng có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.224.186.266.511 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng

3700
CỔ
CỔ
KINH
À PH
BÌNH
DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	16.191.074.803	7.484.024.780	(13.313.907.405)	-	10.361.192.178
Xây dựng cơ bản dở dang	5.361.261.418	400.841.250	(821.254.545)	-	4.940.848.123
Cộng	21.552.336.221	7.884.866.030	(14.135.161.950)	-	15.302.040.301

13. Các khoản đầu tư tài chính

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

13a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Giá gốc	Số cuối kỳ Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH SinViet ⁽ⁱ⁾	2.235.910.000	292.093.889	2.528.003.889	2.235.910.000	174.530.015	2.410.440.015
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông ⁽ⁱⁱ⁾	14.400.000.000	40.967.583.603	55.367.583.603	14.400.000.000	34.539.295.669	48.939.295.669
Cộng	16.635.910.000	41.259.677.492	57.895.587.492	16.635.910.000	34.713.825.684	51.349.735.684

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet	2.410.440.015	117.563.874	-	-	2.528.003.889
Trường Đại học quốc tế Miền Đông	48.939.295.669	6.428.287.934	-	-	55.367.583.603
Cộng	51.349.735.684	6.545.851.808	-	-	57.895.587.492

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

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



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ	75.255.000	120.114.000
Lợi nhuận được chia	-	-

13b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá trị hợp lý

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

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**14a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận**

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Các chi phí phải trả	4.650.242.130	-	-	4.650.242.130
Giao dịch nội bộ	682.361.546	-	(682.361.546)	-
Cộng	5.332.603.676	-	(682.361.546)	4.650.242.130

14b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế với số tiền là 3.975.477.963 VND, cụ thể như sau:

	<u>Hoạt động Bất động sản</u>	<u>Các hoạt động kinh doanh khác</u>	<u>Cộng</u>
Năm 2025	-	3.975.477.963	3.975.477.963
Cộng	-	3.975.477.963	3.975.477.963

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	475.842.947.964	496.288.393.064
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	466.418.534.584	485.551.350.433
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	9.106.662.802	9.602.710.162
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	24.726.109	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	23.171.305	861.860.305
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	4.752.000	7.371.000
Công ty TNHH Giải pháp VNNT	245.464.800	245.464.800
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	19.636.364	19.636.364
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	82.817.498.511	76.658.924.597
Cộng	558.660.446.475	572.947.317.661

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

26-C
Y
N
NH
RIỂN
NG
JCHIN

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>72.850.703.815</i>	<i>229.295.199.706</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP	72.850.703.815	216.746.949.706
Ông Hồ Hoàn Thành	-	12.548.250.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>137.537.043.832</i>	<i>240.594.521.101</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	55.343.110.889	66.390.777.849
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Thiên Hà Xanh	37.248.167.022	-
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	30.852.556.216	103.576.307.990
Trả trước các khách hàng khác	14.093.209.705	70.627.435.262
Cộng	210.387.747.647	469.889.720.807

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ	Số phải thu cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	59.117.273.401	9.481.416.866	(64.196.430.870)	4.402.259.397	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.955.042.353	2.662.592.827	(6.656.498.431)	1.718.635.189	3.757.498.440
Thuế thu nhập cá nhân	1.451.486.162	1.967.383.628	(3.335.702.432)	130.040.271	46.872.913
Thuế tài nguyên	371.233.416	4.729.468.030	(4.253.776.030)	846.925.416	
Các loại thuế, phí khác	59.119.515	807.752.652	(767.981.092)	98.891.075	
Cộng	62.954.154.848	19.648.614.003	(79.210.388.855)	7.196.751.348	3.804.371.353

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	295.985.482	310.335.307
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	2.366.607.345	754.095.167
Cộng	2.662.592.827	1.064.430.474

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

Các loại thuế khác

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

18. Phải trả người lao động

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	10.098.518.000
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP -- Lãi phạt trả chậm	-	10.098.518.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	135.648.821.301	152.384.265.362
Chi phí lãi vay	12.238.957.529	9.322.431.996
Trích trước chi phí công trình	97.494.199.077	119.612.557.170
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	25.915.664.695	23.449.276.196
Cộng	135.648.821.301	162.482.783.362

20. Phải trả khác**20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	67.361.106.830	44.275.867.187
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	67.361.106.830	44.275.867.187
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	61.586.073.272	172.447.888.249
Cổ tức phải trả	-	133.250.192
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chỉ cho khách hàng	20.046.807.908	25.546.725.031
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	11.240.000.000	110.145.331.913
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	30.299.265.364	36.622.581.113
Cộng	128.947.180.102	216.723.755.436

20b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP - Lãi trả chậm	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	3.198.327.880	3.165.523.940
Nhận ký quỹ dài hạn	3.198.327.880	3.165.523.940
Cộng	3.198.327.880	3.165.523.940

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

T 12607150008



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

21. Vay**21a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>822.700.171.478</i>	<i>651.702.605.295</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	515.071.132.944	491.803.296.474
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	157.104.757.161	126.811.023.478
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	150.524.281.373	33.088.285.343
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>423.827.950.547</i>	<i>505.480.121.562</i>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	423.827.950.547	505.480.121.562
Cộng	1.246.528.122.025	1.157.182.726.857

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land, 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi và 02 quyền sử dụng đất tại phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.6 và V.10).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Chánh và 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi, 1 quyền sử dụng đất Chơn Thành và một số tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.8 và V.10).

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	651.702.605.295	433.964.016.251	-	-	(262.966.450.068)	822.700.171.478
Vay dài hạn đến hạn trả	505.480.121.562	-	65.756.241.038	-	(147.408.412.053)	423.827.950.547
Cộng	1.157.182.726.857	433.964.016.251	65.756.241.038	-	(410.374.862.121)	1.246.528.122.025

21b. Vay dài hạn

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

- Hợp đồng cấp tín dụng số 239/2024/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 400.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 02 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 58/08/2025/HĐVT/HĐký ngày 15/08/2025 giữa Công ty TDC và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP.



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ký ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 139/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án TDC Plaza với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 48 tháng, thời gian ân hạn gốc là 18 tháng, thời gian ân hạn lãi là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án TDC Plaza (xem thuyết minh số V.10). Đến ngày 31 tháng 03 năm 2026, hợp đồng này chưa giải ngân.
- Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Á châu – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh hợp đồng cấp tín dụng số BIC.DN.570.300126 và BIC.DN.508.300126 với hạn mức cho vay là 40.800.000.000 VND mục đích hoàn vốn để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà xưởng và trạm trộn bê tông tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 69, Phường Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai) với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất Chơn Thành.
- Khoản vay ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương hợp đồng cấp tín dụng số BHD20264165263 với hạn mức cho vay là 9.360.000.000 VND mục đích vay mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 48 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 10 xe bồn trộn.

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm
Số cuối năm			
Vay dài hạn ngân hàng	545.764.654.456	423.827.950.547	121.936.703.909
Trái phiếu thường dài hạn	-	-	-
Cộng	<u>545.764.654.456</u>	<u>423.827.950.547</u>	<u>121.936.703.909</u>
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038
Trái phiếu thường dài hạn	-	-	-
Cộng	<u>614.085.362.600</u>	<u>505.480.121.562</u>	<u>108.605.241.038</u>

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

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	108.605.241.038	152.642.153.587
Số tiền vay phát sinh	123.392.625.977	504.945.545.524
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Số tiền vay đã trả trong năm	(44.304.922.068)	(43.502.336.511)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(65.756.241.038)	(505.480.121.562)
Số cuối kỳ	<u>121.936.703.909</u>	<u>108.605.241.038</u>

21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

T T 2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.223.501.331	10.754.153.322	(10.098.208.387)	17.879.446.266
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	104.124.548	8.186.022.765	(436.116.872)	7.854.030.441
Cộng	17.327.625.879	18.940.176.087	(10.534.325.259)	25.733.476.707

23. Vốn chủ sở hữu**23a. 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.

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

23c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	69.122.878.048	73.512.924.289
Doanh thu bán thành phẩm	246.063.814.600	197.115.695.741
Doanh thu bất động sản	183.335.972.157	206.119.367.104

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT 2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	279.439.580.955	161.879.661.115
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.371.804.749	5.046.878.772
Cộng	790.334.050.509	643.674.527.021

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	20.312.500	1.457.277.658
Xây dựng công trình	133.237.264.714	92.663.397.345
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	7.710.185
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Bán hàng hóa, thành phẩm	88.912.066	4.131.923.678
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	10.074.074
Xây dựng công trình	-	-
Công ty TNHH MTV Thương Mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	1.144.755.102
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	22.185.448.851	345.773.150
Xây dựng công trình	132.736.338.719	67.530.261.556
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.099.571.000	-
Công ty TNHH MTV Thương Mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	98.517.622	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chiết khấu thương mại	990.506.454	1.087.829.494
Hàng bán bị trả lại	5.741.026.807	11.196.870.385
Cộng	6.731.533.261	12.284.699.879

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	66.584.610.232	72.335.080.113
Giá vốn thành phẩm	196.222.647.388	160.880.350.204
Giá vốn bất động sản	116.334.724.400	170.240.385.868
Giá vốn hợp đồng xây dựng	257.796.523.843	147.853.376.148
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.790.539.239	2.832.011.367
Giá vốn hàng bán bị trả lại	-	(9.124.046.486)
Cộng	641.729.045.102	545.017.157.214

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	44.163.883	72.721.891
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	524.931.507
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.360.000.000	1.360.000.000
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	117.165.707	129.367.926.790
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
Cộng	1.521.329.590	131.325.580.188

5. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay	57.415.780.838	81.500.860.244
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.000.000
Chi phí tài chính khác	32.803.940	-
Cộng	57.448.584.778	84.650.860.244

6. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.155.927.789	6.596.753.105
Chi phí vật liệu, bao bì	5.196.798	55.931.751
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	32.685.185	2.524.450
Chi phí khấu hao tài sản cố định	166.970.982	146.740.920
Chi phí môi giới	4.566.706.789	13.496.354.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.991.823.998	5.693.773.999
Các chi phí khác	1.691.640.725	6.154.872.268
Cộng	20.610.952.266	32.146.951.330

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	20.897.762.747	17.316.789.177
Chi phí vật liệu quản lý	239.151.701	374.453.547
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	244.925.257	294.986.807
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.386.575.808	1.510.768.388
Thuế, Phí và lệ phí	-	-
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	230.608.192	181.184.749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.891.113.116	2.041.073.124

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ trước
Các chi phí khác	12.892.243.007	14.599.399.626
Cộng	43.782.379.828	36.318.655.418
8. Thu nhập khác		
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	40.000.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	347.944.037	85.455.000
Lãi ký quỹ phục hồi môi trường	-	-
Các khoản thu nhập khác	181.331.800	947.890.602
Cộng	529.275.837	1.073.345.602
9. Chi phí khác		
	Kỳ này	Kỳ trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	13.222.609.858	61.267.935
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	126.851.908
Các chi phí khác	1.125.184.544	277.676
Cộng	14.347.794.402	188.397.519
10. Lãi trên cổ phiếu		
10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	9.350.664.497	66.768.390.274
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(982.097.118)	(3.598.298.794)
Trích thường Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(703.275.336)	(2.792.241.685)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Đãi Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	7.665.292.043	60.377.849.795
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	127.228.000	108.628.033
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	60	556
10b. Thông tin khác		
Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.		
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	187.283.397.291	278.486.314.566
Chi phí nhân công	55.963.560.814	53.107.400.891
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.028.869.581	8.580.929.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.973.635.018	179.487.212.131
Chi phí khác	55.422.584.889	44.854.101.947
Cộng	583.672.047.593	564.815.959.174

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

T F2607150008



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiến - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	110.572.027	73.018.466	-	183.590.493
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	110.572.027	73.018.466	-	183.590.493
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	1.525.485.709	704.253.778	-	2.229.739.487
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	543.250.063	249.496.348	-	792.746.411
Ông Hồ Hoàn Thành - Phó Tổng Giám đốc	395.871.522	180.034.314	-	575.905.836
Ông Lê Văn Hiến - Phó Tổng Giám đốc	401.364.124	178.483.116	-	579.847.240
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	185.000.000	96.240.000	-	281.240.000
Cộng	1.636.057.736	777.272.244	-	2.413.329.980

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
tịch				
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	118.911.850	45.315.230	-	164.227.080
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban				
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	118.911.850	45.315.230	-	164.227.080
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên				
Ban Tổng Giám đốc	927.837.000	423.477.311	-	1.351.314.311
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	328.782.000	142.471.213	-	471.253.213
Ông Hồ Hoàn Thành - Phó Tổng Giám đốc	259.381.200	111.199.832	-	370.581.032
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	219.370.800	92.137.004	-	311.507.804
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	120.303.000	77.169.262	-	197.472.262
Cộng	1.046.748.850	468.792.541	-	1.515.541.391

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.415.406.599	50.801.521.158
Lãi trả chậm tiền mua hàng hoá dịch vụ	12.986.721.643	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	1.089.325.062	314.713.953
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	119.340.000	54.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ	134.333.519	109.676.659
Thuê đất	-	32.560.113.254
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</i>		
Mua dịch vụ, hàng hóa	423.999.000	-
<i>Công ty TNHH Giải pháp VNTT</i>		
Mua dịch vụ, hàng hóa	156.000.000	135.000.000
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</i>		
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.360.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	36.433.691
<i>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</i>		
Mua dịch vụ, hàng hóa	57.935.683	-
<i>Công ty TNHH VSIP Hải Phòng</i>		
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh được tạm chia	117.165.707	129.367.926.790
Tạm ứng lại phần vốn góp hợp tác kinh doanh	-	394.840.669.585
Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh	30.000.000.000	-

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

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Số liệu so sánh

Công ty điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2025, do điều chỉnh chỉ tiêu D2 (Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng BDS được chuyển trong kỳ và lỗ từ hoạt động SXKD được bù trừ với lãi từ chuyển nhượng BDS) trên tờ quyết toán thuế TNDN tương ứng với số tiền thuế giảm là 45.149.049.769 VND, và Công ty đã điều chỉnh lại số liệu so sánh theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 10 tháng 4 năm 2026.

Thực hiện Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, công ty đã điều chỉnh số liệu Báo cáo tài chính năm trước.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

TT2607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính				
Hàng tồn kho	141	248.718.878.237	(12.000.387.521)	236.718.490.716
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13.684.914.127	13.221.291.285	26.906.205.412
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	1.641.023.719.034	4.205.988.378	1.645.229.707.412
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	133.250.192	133.250.192
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	104.338.237.246	(41.384.082.398)	62.954.154.848
Phải trả ngắn hạn khác	320	216.723.755.436	(133.250.192)	216.590.505.244
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	231.725.367.490	46.810.974.540	278.536.342.030
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Chi phí bán hàng	25	33.771.675.678	(1.624.724.348)	32.146.951.330
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	66.208.681.152	1.624.724.348	67.833.405.500
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	67.273.111.626	1.624.724.348	68.897.835.974
Tăng, giảm hàng tồn kho	11	92.943.319.273	(1.624.724.348)	91.318.594.925

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Phê duyệt, ngày 25 tháng 7 năm 2026


Lê Ngọc Hương
Người lập


Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng


Đoàn Văn Thuận
Người đại diện pháp luật



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

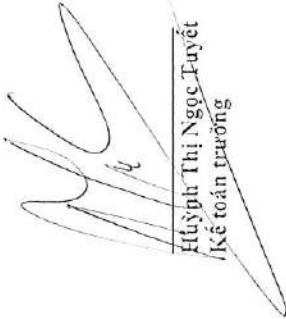
T12607150008

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Địa chỉ: L8-01, WTC Tower, Số 1 Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	66.768.390.274	1.065.015.226	67.833.405.500
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.006)	(442.031.898)	(1.275.019.259)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Tăng vốn trong năm trước	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	-	321.989.520.000
Giảm khác	-	-	-	-	173.304.279	(33.164.767)	140.139.512
Số dư cuối kỳ trước	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	122.957.967.516	23.096.091.327	29.823.211.770	1.507.485.190.267
Số dư đầu năm nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	122.957.967.516	231.725.367.490	31.749.151.367	1.718.040.406.027
Điều chỉnh hồi tố thuế TNDN theo NĐ 320 và KTN	-	-	-	-	46.810.974.540	-	46.810.974.540
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	9.350.664.497	2.266.960.783	11.617.625.280
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	49.591.628.381	(68.099.871.575)	(431.932.893)	(18.940.176.087)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(2.559.000.000)	(2.559.000.000)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền tro	-	-	-	-	-	-	-
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	2.694.869.909	(25.037.993)	2.669.831.916
Số dư cuối kỳ nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	172.549.595.897	227.482.004.861	31.000.141.264	1.757.639.661.676


Lê Ngọc Hương
Người lập


Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 25 tháng 7 năm 2026

Đoàn Văn Thuận
Người đại diện theo pháp luật

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



