

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

Ký bởi: Đoàn Văn Thuận

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

Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS



Đoàn văn Thuận



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 LNST 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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.106.005.222.728	2.353.368.910.611
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		37.629.555.197	55.064.706.246
1. Tiền	111	V.1	37.629.555.197	55.064.706.246
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	-
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		1.730.798.473.865	2.059.573.616.308
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	1.013.337.397.962	1.186.358.843.047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	738.004.904.281	871.748.155.152
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	35.046.612.991	56.955.249.243
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(55.590.441.369)	(55.488.631.134)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		279.827.162.587	214.418.268.293
1. Hàng tồn kho	141	V.6	279.827.162.587	214.418.268.293
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		57.750.031.079	24.312.319.764
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	16.229.372.705	24.155.324.025
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		62.500.518	156.995.739
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, Tòa nhà WTC Tower, Số 1 đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.949.597.973.579	2.047.457.722.865
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		183.285.493.664	191.987.696.772
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	176.772.623.445	177.448.660.330
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	6.512.870.219	14.539.036.442
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		38.876.122.725	29.268.738.065
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	37.763.768.899	27.717.318.177
- Nguyên giá	222		225.252.085.603	211.851.678.198
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(187.488.316.704)	(184.134.360.021)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.112.353.826	1.551.419.888
- Nguyên giá	228		5.441.485.091	5.441.485.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.329.131.265)	(3.890.065.203)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn				
a) trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn				
b) trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.561.418.197.299	1.659.703.285.835
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	8.439.234.488	14.473.578.423
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.12	126.905.910.000	126.905.910.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		39.112.249.891	39.592.092.193
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	34.462.007.761	34.941.850.063
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	4.650.242.130	4.650.242.130
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	278		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.055.603.196.307	4.400.826.633.476



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.386.277.560.025	2.716.254.934.837
I. Nợ ngắn hạn	310		2.261.142.528.236	2.604.484.169.859
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	538.857.526.021	555.695.351.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	202.438.405.577	455.501.221.664
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		133.250.192	133.250.192
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	3.696.198.152	60.585.378.336
5. Phải trả người lao động	315	V.17	7.301.142.958	17.529.790.565
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	134.386.534.524	162.109.446.905
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a, c	125.881.664.295	216.050.958.817
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	1.224.672.494.050	1.121.148.377.318
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	23.775.312.467	15.730.394.330
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		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. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b, c	3.198.327.880	3.165.523.940
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	121.936.703.909	108.605.241.038
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

26-C
Y
N
ANH
TRIỂN
DƯƠNG
P.HỒ C



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.669.325.636.282	1.684.571.698.639
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.22	51.550.643.840	51.550.643.840
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.22	4.640.739.814	4.640.739.814
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	163.783.872.544	115.282.049.910
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.22	177.070.380.084	240.818.265.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			-	-
lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		174.855.786.292	240.818.265.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		2.214.593.792	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.055.603.196.307	4.400.826.633.476

Phê duyệt, ngày 25 tháng 07 năm 2026

Dương Thị Tâm
Người lập biểuHuỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởngĐoàn Văn Thuận
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	493.648.875.967	453.464.978.590	668.604.492.250	541.328.668.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.741.026.807	6.988.377.011	5.741.026.807	11.196.870.385
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		487.907.849.160	446.476.601.579	662.863.465.443	530.131.798.401
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	415.929.829.862	391.446.681.163	549.792.670.833	461.984.956.268
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		71.978.019.298	55.029.920.416	113.070.794.610	68.146.842.133
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21				-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	9.058.488.332	89.416.193.821	9.147.172.255	134.231.808.848
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	40.475.104.012	63.216.041.136	56.632.982.107	83.690.048.127
Trong đó: Chi phí đi vay	24		40.442.300.072	63.216.041.136	56.600.178.167	83.690.048.127
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	8.587.904.546	21.226.383.664	13.870.432.780	27.177.621.956
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	17.816.007.269	15.031.813.084	35.654.105.848	29.183.156.919
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.157.491.803	44.971.876.353	16.060.446.130	62.327.823.979
12. Thu nhập khác	31	VI.8	495.891.179	1.007.257.364	501.942.064	1.073.344.002
13. Chi phí khác	32	VI.9	13.673.465.921	70.733	14.347.794.402	185.534.321
14. Lợi nhuận khác	40		(13.177.574.742)	1.007.186.631	(13.845.852.338)	887.809.681
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		979.917.061	45.979.062.984	2.214.593.792	63.215.633.660
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.16			-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		979.917.061	45.979.062.984	2.214.593.792	63.215.633.660
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10			-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10			-	-

Phê duyệt, ngày 25 tháng 07 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.214.593.792	63.215.633.660
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9	3.793.022.745	3.373.239.497
- Các khoản dự phòng	03	V.5	101.810.235	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		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.4, VI.8	(9.118.165.707)	(134.208.858.297)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	56.600.178.167	83.690.048.427
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		53.591.439.232	16.251.247.736
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		335.025.659.184	(172.473.905.433)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.841.850.307	83.945.483.004
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(453.559.569.438)	(394.178.841.146)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.405.793.622	(28.027.623.539)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.18, 20, VI.5	(53.683.652.634)	(82.705.506.010)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(4.234.828.647)	(13.420.109.534)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(57.917.560.646)	(82.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(145.530.869.020)	(590.691.254.922)
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.8,11	(7.366.063.470)	(2.117.193.129)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI.8	-	40.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37.653.786.503)	-
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.4a, VI.4	7.758.165.707	255.524.931.507
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.261.684.266)	253.447.738.378



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		48.501.822.634	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	533.501.554.547	549.941.638.730
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(416.645.974.944)	(522.205.806.069)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		165.357.402.237	349.725.352.661
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(17.435.151.049)	12.481.836.117
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	55.064.706.246	6.801.628.633
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	37.629.555.197	19.283.464.750

Dương Thị Tâm
Người lập

Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng



Phê duyệt, ngày 25 tháng 07 năm 2026

Đoàn Văn Thuận
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

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

Các công ty liên doanh, liên kết

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

Các Đơn vị trực thuộc



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Quốc lộ 13, Khu phố 10, Phường Chơn Thành, Thành phố Đồng Nai
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland	L8-01, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của Kỳ trước so sánh được với số liệu của Kỳ này.
7. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 318 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 310 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland hạch toán báo số, Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.
2. **Tiền và các khoản tương đương tiền**
Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại m báo cáo.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các Kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất và chi phí sửa chữa. Các chi phí chờ phân bổ 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.



3826
TY
ANH
TRIEU
ONG
HO CY

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất

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

Chi phí sửa chữa

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

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, bồi thường, chi phí pháp lý, chi phí môi giới, chi phí địa ốc, chi phí công chứng, chi phí thuế, chi phí dịch vụ, chi phí khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

mặt bằng, lệ phí trước bạ, Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 49 năm.

Chương trình phần mềm máy tính

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Trái phiếu thường

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

15. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

16. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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



3700
CỔ
CỔ
KINH
VÀ PH
BÌNH
DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

17. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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



1382
CÔNG TY
HÀNG
DOANH
TÀI CHÍNH
DƯƠNG
TP. HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

19. Chi phí đi vay

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

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

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

20. Các khoản chi phí

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

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

22. Bên liên quan

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**1. Tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	972.631.047	490.538.357
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.656.924.150	54.574.167.889
Cộng	37.629.555.197	55.064.706.246

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>134.092.688.987</i>	<i>304.217.351.805</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	112.905.381.079	289.621.946.244
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	7.849.007.500	7.832.010.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.595.725.973	5.595.725.973
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	530.178.657	636.329.583
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	704.353.000	518.360.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	96.025.032	12.980.005
Hồ Hoàn Thành	6.412.017.746	
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>879.244.708.975</i>	<i>882.141.491.242</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	202.096.800.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	356.218.405.891	322.794.530.005
Phải thu các khách hàng khác	155.086.303.084	192.255.761.237
Cộng	1.013.337.397.962	1.186.358.843.047

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
<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	176.772.623.445	177.448.660.330



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>1.701.695.814</i>	<i>18.692.747.817</i>
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	1.487.860.757	17.680.273.135
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	213.835.057	586.310.042
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	426.164.640
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>736.303.208.467</i>	<i>853.055.407.335</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	169.326.894.318	246.755.806.118
Cộng	738.004.904.281	871.748.155.152

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>	<i>9.044.553.642</i>	-	<i>36.351.640.428</i>	-
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 Sin Viet- Cổ tức phải thu			350.252.493	
Bệnh Viện Mỹ Phước- Cổ tức phải thu	1.360.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Hà Tiên Kiên Giang Becamex – Cổ tức phải thu	1.566.000.000			
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>	<i>26.002.059.349</i>	<i>(574.751.854)</i>	<i>20.603.608.815</i>	<i>(574.751.854)</i>
Tạm ứng	17.311.668.461	-	13.763.014.216	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.690.390.888	(574.751.854)	6.840.594.599	(574.751.854)
Cộng	35.046.612.991	(574.751.854)	56.955.249.243	(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>	<i>6.512.870.219</i>	-	<i>14.539.036.442</i>	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp	1.937.375.544	-	9.963.541.767	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	201.900.000	-	201.900.000	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.373.594.675	-
Cộng	6.512.870.219	-	14.539.036.442	-



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

5. Nợ xấu

	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>Các tổ chức và cá nhân khác</i>		58.671.191.671	3.080.750.302		58.559.980.542	3.071.349.408
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	3.599.519.099	-	Trên 03 năm	3.599.519.099	-
Bà Trần Thị Nguyệt - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	22.298.426.457	-	Trên 03 năm	22.298.426.457	-
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	4.675.034.926	-	Trên 03 năm	4.675.034.926	-
Phải thu tiền hàng các tổ chức và cá nhân khác		28.098.211.189	3.080.750.302		27.987.000.060	3.071.349.408
	Dưới 01 năm	1.046.520.769	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	21.448.240.287	-	Trên 03 năm	21.571.809.636	-
Cộng		58.671.191.671	3.080.750.302		58.559.980.542	3.071.349.408

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	55.488.631.134	58.015.316.606
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	230.608.192	181.184.749
Xử lý xóa sổ	(128.797.957)	-
Số cuối kỳ	55.590.441.369	58.196.501.355

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.582.369.592	-	3.640.755.973	-
Công cụ, dụng cụ	1.150.169.341	-	1.227.211.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	250.592.332.747	-	185.711.013.161	-
Hàng hóa	20.502.290.907	-	23.839.287.332	-
Cộng	279.827.162.587	-	214.418.268.293	-

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (*) 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 chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	121.967.562	188.834.145
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	5.000.000.001	10.000.000.000
Chi phí Hoa Hồng Môi Giới	10.232.022.675	13.221.291.285
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	875.382.467	745.198.595
Cộng	16.229.372.705	24.155.324.025

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	28.933.328	50.633.330
Tiền thuê đất	34.433.074.433	34.887.374.813
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	3.841.920
Cộng	34.462.007.761	34.941.850.063

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khoản tiền gửi khoản bảo lãnh chưa sử dụng	37.653.786.503	-
Cộng	37.653.786.503	-

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	37.189.384.571	50.676.697.911	120.337.528.777	3.583.566.939	64.500.000	211.851.678.198
Mua trong năm	-	86.500.000	-	-	-	86.500.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	13.313.907.405	-	-	13.313.907.405
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	37.189.384.571	50.763.197.911	133.651.436.182	3.583.566.939	64.500.000	225.252.085.603
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.673.827.571	41.126.596.661	92.934.571.794	3.095.295.502	64.500.000	146.894.791.528
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	25.709.843.099	45.989.539.624	108.955.518.323	3.414.958.975	64.500.000	184.134.360.021
Khấu hao trong năm	966.326.842	607.480.853	1.748.319.528	31.829.460	-	3.353.956.683
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	26.676.169.941	46.597.020.477	110.703.837.851	3.446.788.435	64.500.000	187.488.316.704
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	11.479.541.472	4.687.158.287	11.382.010.454	168.607.964	-	8.177

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	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
Số cuối kỳ	10.513.214.630	4.166.177.434	22.947.598.331	136.778.504	-	37.763.768.899
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 16.076.626.099 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.20a⁽ⁱⁱⁱ⁾, V.20b⁽ⁱⁱⁱ⁾).

10. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	5.441.485.091
Số cuối kỳ	5.441.485.091
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.375.268.918
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	3.890.065.203
Khấu hao trong năm	439.066.062
Số cuối kỳ	4.329.131.265
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	1.551.419.888
Số cuối kỳ	1.112.353.826
Trong đó:	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- (*) Một số giấy chứng nhận quyền sử dụng có giá trị ghi sổ tại ngày 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 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	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	9.530.477.005	6.878.722.220	(13.313.907.405)	3.095.291.820
Xây dựng cơ bản dở dang	4.943.101.418	400.841.250	-	5.343.942.668
Cộng	14.473.578.423	7.279.563.470	(13.313.907.405)	8.439.234.488

13. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700877200 thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex 15.660.000.000 VND, tương đương 58,00% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700945605 thay đổi lần thứ 08 ngày 16 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex là 63.810.000.000 VND, tương đương 81,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy phép đầu tư số 061/GP-KCN-VS, ngày 17 tháng 6 năm 2002 do Trưởng ban quản lý Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH SinViet 140.000,00 USD, tương đương 50% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 14.400.000.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.
- (v) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 3.400.000 cổ phiếu, tương đương 17% vốn điều lệ.



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Giá trị hợp lý*

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

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

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	344.884.247	63.842.595
Cổ tức được chia	1.566.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ	1.095.643.820	4.215.059.718
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	10.587.659.661	3.655.731.204
Cổ tức được chia	6.075.000.000	2.916.000.000
Công ty Liên doanh TNHH SinViet		
Mua hàng hóa, dịch vụ	75.255.000	120.114.000
14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
14a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các chi phí phải trả. Chi tiết phát sinh như sau:		
Số đầu năm	4.650.242.130	
Số cuối kỳ	4.650.242.130	

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

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

	Hoạt động Bất động sản	Các hoạt động kinh doanh khác	Cộng
Năm 2025	-	3.975.477.963	3.975.477.963
Cộng	-	3.975.477.963	3.975.477.963

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

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	475.955.647.910	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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	4.752.000	7.371.000
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	245.464.800	245.464.800
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	19.636.364	19.636.364
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	-
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex	112.699.946	
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>62.901.878.111</i>	<i>59.406.958.668</i>
Cộng	538.857.526.021	555.695.351.732

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

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>129.587.701.762</i>	<i>226.206.021.958</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	55.343.110.889	66.390.777.849
Cty 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	6.143.867.635	56.238.936.119
Cộng	202.438.405.577	455.501.221.664

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	58.712.286.996	-	4.766.981.926	(59.882.716.772)	3.596.552.150	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	477.330.207	-	-	(4.234.828.647)		3.757.498.440
Thuế thu nhập cá nhân	1.395.709.053	-	1.612.663.792	(2.955.844.476)	99.401.282	46.872.913
Các loại thuế, phí khác	52.080	-	341.976.962	(341.784.322)	244.720	-
Cộng	60.585.378.336	-	6.721.622.680	(67.415.174.217)	3.696.198.152	3.804.371.353

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.214.593.792	63.215.633.660
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Thu nhập chịu thuế	2.214.593.792	63.215.633.660
Thu nhập được miễn thuế	(9.118.165.707)	(133.643.926.790)
Lỗi các Kỳ trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(6.903.571.915)	(70.428.293.130)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương và thưởng còn phải trả người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	10.098.518.000
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP – Lãi phạt trả chậm	-	10.098.518.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	134.386.534.524	152.010.928.905
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	24.653.377.918	23.075.939.739
Cộng	134.386.534.524	162.109.446.905

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	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
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	58.520.557.465	171.775.091.630
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	27.233.749.557	36.083.034.686
Cộng	125.881.664.295	216.050.958.817



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>3.198.327.880</i>	<i>3.165.523.940</i>
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

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

21. Vay

21a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>800.844.543.503</i>	<i>615.668.255.756</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	493.215.504.969	455.768.946.935
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 ⁽ⁱ⁾)	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 Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b ⁽ⁱ⁾)	423.827.950.547	505.480.121.562
Cộng	1.224.672.494.050	1.121.148.377.318*

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

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	615.668.255.756	410.108.928.570	-	-	(224.932.640.823)	800.844.543.503
Vay dài hạn đến hạn trả	505.480.121.562	-	65.756.241.038	-	(147.408.412.053)	423.827.950.547
Cộng	1.121.148.377.318	410.108.928.570	65.756.241.038	-	(372.341.052.876)	1.224.672.494.050

21b. Vay dài hạn

- (i) 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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/HĐ ký ngày 15/08/2025 giữa Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ký ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương.
 - Hợp đồng cấp tín dụng số 139/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án TDC Plaza với lãi suất vay quy định trên từng 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.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, theo 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, thành phố 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.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, theo 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.

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

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm
Số cuối kỳ			
Vay dài hạn ngân hàng	545.764.654.456	423.827.950.547	121.936.703.909
Cộng	545.764.654.456	423.827.950.547	121.936.703.909
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038
Cộng	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	108.605.241.038	152.642.153.587
Số tiền vay phát sinh	123.392.625.977	396.340.304.486
Số tiền vay đã trả trong năm	(44.304.922.068)	(5.233.741.534)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(65.756.241.038)	(147.408.412.053)
Số cuối kỳ	121.936.703.909	396.340.304.486

21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập</u>	<u>Chi quỹ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.729.619.703	9.700.364.527	(9.415.738.012)	16.014.246.218
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	774.627	7.760.291.622	-	7.761.066.249
Cộng	15.730.394.330	17.460.656.149	(9.415.738.012)	23.775.312.467

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

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

23c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCD của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 22 tháng 4 năm 2026, lợi nhuận năm 2025 được phân phối như sau:

	<u>Số tiền (VND)</u>
Trích Quỹ đầu tư phát triển (25% lợi nhuận sau thuế)	48.501.822.634
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	9.700.364.527
Trích Quỹ thưởng Ban điều hành (2% lợi nhuận sau thuế)	3.880.145.811
Trích thù lao Hội đồng quản trị – Ban kiểm soát – Thư ký (2% lợi nhuận sau thuế)	3.880.145.811
Chia cổ tức (8% mệnh giá)	101.782.400.000



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	69.122.878.048	73.512.924.289
Doanh thu bán thành phẩm	124.334.256.341	94.769.837.506
Doanh thu bất động sản	183.335.972.157	206.119.367.104
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	668.604.492.250	541.328.668.786

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

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

	<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	1.441.884.140
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 Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	21.376.869.203	345.773.150
Xây dựng công trình	132.736.338.719	67.530.261.556
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.802.127.778	943.268.522

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

3. Giá vốn hàng bán

	<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	104.286.273.119	77.848.149.258
Giá vốn bất động sản	116.334.724.400	170.240.385.868
Giá vốn thi công 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	549.792.670.833	461.968.688.688

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	29.006.548	62.950.551
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		524.931.507
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.001.000.000	4.276.000.000
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	117.165.707	129.367.926.790
Cộng	9.147.172.255	134.231.808.848

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	56.600.178.167	80.540.048.127
Chi phí tài chính khác	32.803.940	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.000.000
Cộng	56.632.982.107	83.690.048.127

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	5.306.976.802	5.004.579.501
Chi phí vật liệu, bao bì	-	27.978.046
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	32.685.185	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.094.318	17.864.256
Chi phí hoa hồng môi giới	4.566.706.789	13.496.354.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.615.260.435	3.104.038.199
Các chi phí khác	310.709.251	5.526.807.117
Cộng	13.870.432.780	27.177.621.956

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	16.262.082.381	13.366.107.699
Chi phí vật liệu quản lý	181.848.494	364.247.987
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	244.925.257	232.142.199
Chi phí khấu hao tài sản cố định	886.597.088	944.867.218
(Hoàn nhập)/Dự phòng nợ phải thu khó đòi	230.608.192	181.184.749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.300.311.320	1.312.943.802
Các chi phí khác	10.547.733.116	12.781.663.265
Cộng	35.654.105.848	29.183.156.919

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
Các khoản thu nhập khác	153.998.027	947.889.002
Cộng	501.942.064	1.073.344.002



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	-	123.988.710
Các chi phí khác	1.125.184.544	277.676
Cộng	14.347.794.402	185.534.321

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.983.376.458	229.299.931.523
Chi phí nhân công	45.824.030.222	38.321.253.449
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.793.022.745	3.373.239.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	267.820.910.035	171.666.771.260
Chi phí khác	53.576.297.652	37.277.265.220
Cộng	534.997.637.112	479.938.460.949

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Tiền lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
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 (Miễn nhiệm ngày 22/04/2026)	110.572.027	73.018.466	-	183.590.493
Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 22/04/2026)	-	-	-	-
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 Hiền - 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

	<u>Tiền lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Việt Cường - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	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	142.971.213	-	471.753.213
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 Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP -- Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Chi nhánh của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-
Block 71

Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương

Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam -
Singapore

Công ty Cổ phần Setia - Becamex

Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi

Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam

Công ty TNHH Becamex Tokyu

Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông

Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex
Bình Phước

Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt
Nam - Singapore

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông
Sài Gòn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex -
VSIP

Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-
Thủ Dầu Một - Chơn Thành

Công ty TNHH MTV Aspire

Công ty TNHH VSIP Hải Phòng

Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty
TNHH MTV Thương mại Becamex)

Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương

Công ty TNHH Giải pháp VNTT

Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước

Mối quan hệ

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và
Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty con của Trường Đại học Quốc tế
Miền Đông

Công ty liên quan của Công ty Liên
doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt
Nam - Singapore

Công ty con của Công ty Cổ phần Phát
triển Hạ tầng Kỹ thuật

Công ty con của Công ty Cổ phần Phát
triển Hạ tầng Kỹ thuật

Công ty con của Công ty Cổ phần Công
nghệ & Truyền thông Việt Nam

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<i>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.392.469.997	50.756.487.085
Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	12.986.721.643	
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam</i>		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	1.089.325.062	314.713.953
<i>Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương</i>		
Mua dịch vụ	119.340.000	54.800.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	134.333.519	109.676.659
Thuê đất		32.560.113.254
<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 Một Thành Viên Khách Sạn Becamex</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	57.935.683	-
<i>Công Ty Cổ Phần Điện Lực Becamex Bình Phước</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.922.125	-
<i>Công ty TNHH VSIP Hải Phòng</i>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh	117.165.707	129.367.926.790
Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh	30.000.000.000	
Tạm ứng vốn góp hợp tác kinh doanh		394.840.669.585

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

Công nợ với các bên liên quan khác

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

2. Số liệu so sánh

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:

	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	226.418.655.814	(12.000.387.521)	214.418.268.293
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10.934.032.740	13.221.291.285	24.155.324.025
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	101.969.460.734	(41.384.082.398)	60.585.378.336
Phải trả ngắn hạn khác	320	216.184.209.009	(133.250.192)	216.050.958.817
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	194.007.290.535	46.810.974.540	240.818.265.075
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Chi phí bán hàng	25	28.802.346.304	(1.624.724.348)	27.177.621.956
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	61.590.909.312	1.624.724.348	63.215.633.660
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	61.590.909.312	1.624.724.348	63.215.633.660
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	85.570.207.352	(1.624.724.348)	83.945.483.004

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

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

Dương Thị Tâm
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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

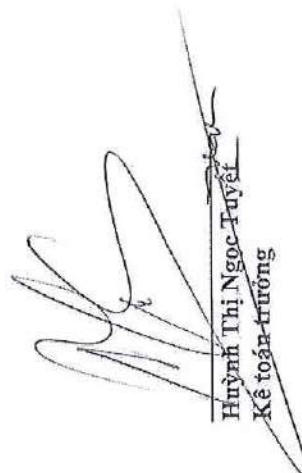
Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

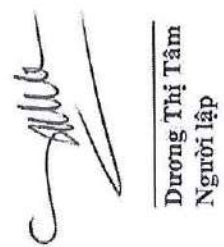
Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế
					chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	20.655.537.964
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	63.215.633.660
Số dư cuối kỳ trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	83.871.171.624
Số dư đầu năm nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	115.282.049.910	194.007.290.535
Điều chỉnh hồi tố thuế TNDN theo ND 320 và K-TNN	-	-	-	-	46.810.974.540
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	115.282.049.910	240.818.265.075
Trích lập các quỹ	-	-	-	48.501.822.634	(65.962.478.783)
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	2.214.593.792
Số dư cuối kỳ này	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	163.783.872.544	177.070.380.084
					1.669.325.636.282

Phê duyệt ngày 25 tháng 07 năm 2026




Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng


Dương Thị Tâm
Người lập

Đoàn Văn Thuận
Người đại diện theo pháp luật



