CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, L=Thành phố Thủ Dầu Một, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700413826
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.07.30 17:49:50+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 18/TDC-CBTT	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: TDC
- Địa chỉ: 26 – 27 Lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0274.2220666 Fax: 0274.2220678
- E-mail: tdc@becamextdc.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố báo cáo tài chính quý II năm 2025 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 II năm 2025;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2025;

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

3. Các tài liệu nêu trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/07/2025 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 II năm 2025*
- *CV giải trình*

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

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG **TDC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 20 /KDPT-GT *V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận BCTC Quý II năm 2025.*	*Bình Dương, ngày 28 tháng 07 năm 2025.*

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 II năm 2025,

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

1. Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp BCTC Quý II năm 2025

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Quý II Năm 2025	Quý II Năm 2024
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	45.371.429.724	75.032.110.882
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	46.418.523.589	74.186.183.267

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

Biến động lợi nhuận sau thuế Quý II năm 2025 so với cùng kỳ Quý II năm 2024 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 2025 giảm so với cùng kỳ năm trước do:

❖ Lợi nhuận kế toán trước thuế Quý II /2025 đạt 45,3 tỷ đồng, giảm 29,6tỷ đồng (tương đương 40%) so với cùng kỳ năm trước (75 tỷ đồng). Sự sụt giảm này chủ yếu do các nguyên nhân sau:

✓ Lợi nhuận gộp tăng 32,1 tỷ đồng, do doanh thu thuần tăng 372 tỷ, cao hơn mức tăng 340 tỷ của giá vốn.

✓ Chi phí tài chính tăng 7,5 tỷ đồng so với cùng kỳ.

✓ Doanh thu hoạt động tài chính giảm 40,2 tỷ đồng so với cùng kỳ.

✓ Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 14,5 tỷ đồng so với cùng kỳ.

Mặc dù chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng, nhưng nhờ sự tăng trưởng của doanh thu và việc kiểm soát tốt các loại chi phí khác, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận dương trong Quý II/2025.

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

- Lợi nhuận của các công ty con không cao, không biến động nhiều. Lợi nhuận tập trung chủ yếu tại công ty mẹ;

- Lợi nhuận tại công ty mẹ lãi nên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 lãi 46,4 tỷ đồng.

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý II năm 2025 của Công Ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương, xin báo cáo để các Quý cơ quan được biết

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VP, TKCT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH & PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG (TDC)
Số 26 - 27, lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh
Mã số thuế : 3 7 0 0 4 1 3 8 2 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II NĂM 2025

1. Bảng cân đối kế toán
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.126.447.786.689**	**1.745.419.846.306**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**19.283.464.750**	**6.801.628.633**
1. Tiền	111	V.1	19.283.464.750	6.801.628.633
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.689.069.276.392**	**1.360.839.797.189**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	826.110.112.196	740.654.951.276
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	891.461.526.198	656.214.837.570
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	29.694.139.353	21.985.324.949
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(58.196.501.355)	(58.015.316.606)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**412.774.538.352**	**369.048.695.289**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	412.774.538.352	369.048.695.289
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.320.507.195**	**8.729.725.195**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	4.311.266.122	8.729.725.195
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.009.241.073	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.168.055.182.534**	**2.544.531.178.419**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**86.202.906.090**	**364.504.978.892**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	31.064.930.528	44.310.727.478
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	55.137.975.562	320.194.251.414
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**31.365.319.694**	**33.490.711.994**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.374.833.744	31.061.159.982
- *Nguyên giá*	*222*		223.510.814.519	222.524.669.431
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		(194.135.980.775)	(191.463.509.449)
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	1.990.485.950	2.429.552.012
- *Nguyên giá*	*228*		5.441.485.091	5.441.485.091
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(3.450.999.141)	(3.011.933.079)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.919.384.907.396**	**2.015.319.407.537**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1.876.682.469.260	2.006.046.428.587
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	42.702.438.136	9.272.978.950
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.12**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**4.196.139.354**	**4.310.169.996**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	2.887.840.533	3.001.871.175
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	1.308.298.821	1.308.298.821
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.294.502.969.223**	**4.289.951.024.725**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.858.333.202.513**	**3.237.293.778.415**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.271.691.549.374**	**3.041.758.688.228**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	669.662.245.284	708.857.838.587
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	298.869.177.754	326.245.670.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	5.917.841.090	23.907.874.365
4. Phải trả người lao động	314	V.17	5.365.557.650	11.161.829.896
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	62.436.996.663	68.534.121.431
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a, c	165.782.365.247	479.091.256.984
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.047.616.471.356	1.407.837.201.647
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	16.040.894.330	16.122.894.330
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**586.641.653.139**	**195.535.090.187**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		168.796.000	168.796.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b, c	42.724.140.600	42.724.140.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	543.748.716.539	152.642.153.587
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.436.169.766.710**	**1.052.657.246.310**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.436.169.766.710**	**1.052.657.246.310**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	51.550.643.840	1.841.123.840
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 quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	115.282.049.910	115.282.049.910
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	(7.583.666.854)	(69.106.667.254)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		(69.106.667.254)	(69.106.667.254)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		61.523.000.400	
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.294.502.969.223**	**4.289.951.024.725**

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	453.464.978.590	76.631.316.146	541.328.668.786	169.241.651.842
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	6.988.377.011	2.318.222.500	11.196.870.385	2.318.222.500
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		446.476.601.579	74.313.093.646	530.131.798.401	166.923.429.342
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	391.514.590.075	51.525.986.104	462.052.865.180	117.868.474.575
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		54.962.011.504	22.787.107.542	68.078.933.221	49.054.954.767
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	89.416.193.821	129.635.480.684	134.231.808.848	129.641.489.281
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	63.216.041.136	55.702.718.496	83.690.048.127	82.471.969.827
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		63.216.041.136	55.702.718.496	83.690.048.127	82.471.969.827
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	21.766.108.012	11.196.251.093	28.802.346.304	22.256.878.772
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	15.031.813.084	11.005.896.181	29.183.156.919	20.603.877.445
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.364.243.093	74.517.722.456	60.635.190.719	53.363.718.004
11. Thu nhập khác	31	VI.8	1.007.257.364	1.422.685.046	1.073.344.002	2.519.270.723
12. Chi phí khác	32	VI.9	70.733	908.296.620	185.534.321	3.645.777.846
13. Lợi nhuận khác	40		1.007.186.631	514.388.426	887.809.681	(1.126.507.123)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.371.429.724	75.032.110.882	61.523.000.400	52.237.210.881
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.16				
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45.371.429.724	75.032.110.882	61.523.000.400	52.237.210.881
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10			-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10				

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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*		*61.523.000.400*	*52.237.210.881*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9	3.373.239.497	5.517.059.021
- Các khoản dự phòng	03	V.5	181.184.749	1.005.877.707
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4, VI.8	(134.254.620.128)	(131.841.970.431)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	83.690.048.127	82.471.969.827
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*14.512.852.645*	*9.390.147.005*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		82.526.094.567	228.169.908.432
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		85.638.116.264	6.621.029.303
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(394.178.841.146)	(89.403.965.313)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.532.489.715	(47.959.055)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, 20, VI.5	(82.705.506.010)	(83.640.937.336)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(13.420.109.534)	(31.347.364.707)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(82.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(303.176.903.499)*	*39.740.858.329*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V8,11	(34.677.306.383)	(209.988.067)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI8	40.000.000	2.209.629.630
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V4a, VI.4	570.693.338	6.476.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(34.066.613.045)*	*11.975.641.563*

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		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	549.941.638.730	125.599.028.227
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(522.205.806.069)	(167.699.297.383)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(5.985.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***349.725.352.661***	***(42.106.254.156)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**12.481.836.117**	**9.610.245.736**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**6.801.628.633**	**10.023.844.817**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	V.1	**19.283.464.750**	**19.634.090.553**

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Doanh thu và lợi nhuận tăng nhẹ so với Kỳ trước chủ yếu do Kỳ này ghi nhận lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

6. 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, Thành phố 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	Thửa đất số 1113, Tờ bản đồ số 61, Ấp Mương Đào, Phường Long Nguyên, Thành phố 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, TP Thuận An, Tỉnh Bình Dương	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, thành phố Hồ Chí Minh	Đào tạo, giáo dục	24,00%	24,00%	24,00%

Các đơn vị trực thuộc

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

7. 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.

8. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 302 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 291 nhân viên).

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa giá gốc và giá trị tài sản thuần của khoản đầu tư.

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

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

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

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

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:
- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

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

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

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

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

13. Trái phiếu thường

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do

đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.
Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

17. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

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 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 1 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

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

22. Bên liên quan

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

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

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.530.187.939	732.159.407
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.753.276.811	6.069.469.226
Cộng	**19.283.464.750**	**6.801.628.633**

2. Phải thu của khách hàng

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***146.169.880.140***	***7.575.726.994***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	827.884.625	827.884.625
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	73.306.117.482	14.874.999
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	541.635.391	541.635.391
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	65.585.541.662	131.752.999
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.792.915.980	5.934.833.980
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	8.060.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	115.785.000	1 00

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	***679.940.232.056***	***733.079.224.282***
Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương	164.994.400.000	263.894.400.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	363.186.877.803	331.687.137.820
Phải thu các khách hàng khác	151.758.954.253	137.497.686.462
Cộng	**826.110.112.196**	**740.654.951.276**

2b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***12.618.384.687***	***22.037.755.887***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	3.199.013.487	3.199.013.487
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	9.419.371.200	18.838.742.400
Phải thu các khách hàng khác	***18.446.545.841***	***22.272.971.591***
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	18.446.545.841	22.272.971.591
Cộng	**31.064.930.528**	**44.310.727.478**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***6.794.595.499***	***14.704.580.516***
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	1.449.199.996	6.518.150.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	8.186.430.516
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	5.345.395.503	
Trả trước cho các người bán khác	***884.666.930.699***	***641.510.257.054***
Công ty Cổ phần Ceteccons	244.250.804.279	217.012.644.297
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	292.330.720.935	173.855.963.874
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	39.391.002.813	67.331.353.415
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	701.531.188	197.145.611
Các nhà cung cấp khác	307.992.871.484	183.113.149.857
Cộng	**891.461.526.198**	**656.214.837.570**

4. Phải thu khác

4a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***5.651.081.872***	-	***1.375.081.872***	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP - Phải thu khác	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex – Cổ tức phải thu	2.916.000.000			
Bệnh Viện Mỹ Phước - Cổ tức phải thu	1.360.000.000			
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***24.043.057.481***	***(801.707.854)***	***20.610.243.077***	***(801.707.854)***
Tạm ứng	15.932.715.106	-	12.116.432.530	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.110.342.375	(801.707.854)	8.493.810.547	(801.707.854)
Cộng	**29.694.139.353**	**(801.707.854)**	**21.985.324.949**	**(801.707.854)**

4b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***43.494.329.577***	-	***308.967.072.372***	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	-	-	139.840.669.585	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia	43.494.329.577	-	169.126.402.787	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***11.643.645.985***	-	***11.227.179.042***	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	7.068.151.310	-	6.601.684.367	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	201.900.000	-	201.900.000	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Cộng	**55.137.975.562**	-	**320.194.251.414**	-

(*) Khoản Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm tại huyện Thủy Nguyên, Tỉnh Hải Phòng. Dự án dự kiến hoàn thành toàn bộ vào tháng 12 năm 2026.

5. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		***827.884.625***	-		***827.884.625***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	827.884.625	-	Trên 03 năm	827.884.625	-
Các tổ chức và cá nhân khác		***60.283.526.447***	***2.914.909.717***		***59.659.978.598***	***2.472.546.617***
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	7.880.364.905	-	Trên 03 năm	7.880.364.905	-
				Từ 02 năm đến 03 năm		
Phải thu tiền hàng các tổ chức và cá nhân khác		26.505.215.986	2.914.909.717		25.881.668.137	2.472.546.617
	Trên 03 năm	*21.281.662.070*	-	*Trên 03 năm*	*21.350.019.365*	-
	Từ 02 năm đến 03 năm	*292.046.690*	*87.614.006*	*Từ 02 năm đến 03 năm*	*1.523.436.368*	*1.066.405.458*
	Từ 01 năm đến 02 năm	*3.123.796.725*	*1.561.898.362*	*Từ 01 năm đến 02 năm*	*2.518.387.203*	*1.259.193.599*
	Dưới 01 năm	*1.807.710.501*	*1.265.397.349*	*Dưới 01 năm*	*489.825.201*	*146.947.560*
Cộng		**61.111.411.072**	**2.914.909.717**		**60.487.863.223**	**2.472.546.617**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	58.015.316.606	56.537.754.891
Trích lập dự phòng	181.184.749	1.005.877.707
Số cuối kỳ	**58.196.501.355**	**57.543.632.598**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.551.270.725	-	4.807.595.105	-
Công cụ, dụng cụ	1.157.764.338	-	1.093.075.762	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	346.058.203.762	-	230.537.188.919	-
Hàng hóa (*)	60.007.299.527	-	132.610.835.503	-
Cộng	**412.774.538.352**	**-**	**369.048.695.289**	**-**

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Phú Chánh có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 14.688.445.473.VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

7. Chi phí trả trước

7a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	52.480.630	147.457.274
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	3.333.333.331	7.333.333.333
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	925.452.161	1.248.934.588
Cộng	**4.311.266.122**	**8.729.725.195**

7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	74.872.715	17.775.657
Tiền thuê đất	2.786.074.378	2.833.429.750
Chi phí sửa chữa	-	100.720.808
Các chi phí trả trước dài hạn khác	26.893.440	49.944.960
Cộng	**2.887.840.533**	**3.001.871.175**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	39.977.857.852	47.781.545.111	130.889.425.983	3.811.340.485	64.500.000	222.524.669.431
Đầu tư XDCB hoàn thành	436.347.197	811.500.000	-	-	-	1.247.847.197
Thanh lý, nhượng bán	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Số cuối kỳ	**40.414.205.049**	**48.559.116.548**	**130.889.425.983**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**223.510.814.519**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	10.928.008.049	40.899.072.861	103.486.469.000	3.095.295.502	64.500.000	158.
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

	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
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	25.959.121.633	44.962.443.942	116.898.370.273	3.579.073.601	64.500.000	191.463.509.449
Khấu hao trong năm	1.092.760.980	505.060.367	1.304.522.628	31.829.460	-	2.934.173.435
Thanh lý, nhượng bán	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Số cuối kỳ	**27.051.882.613**	**45.433.575.746**	**118.202.892.901**	**3.383.129.515**	**64.500.000**	**194.135.980.775**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	14.018.736.219	2.819.101.169	13.991.055.710	232.266.884	-	31.061.159.982
Số cuối kỳ	**13.362.322.436**	**3.125.540.802**	**12.686.533.082**	**200.437.424**	-	**29.374.833.744**
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 10.246.014.872 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	-	5.441.485.091	5.441.485.091
Số cuối kỳ	-	**5.441.485.091**	**5.441.485.091**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.314.157.818	1.314.157.818
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	3.011.933.079	3.011.933.079
Khấu hao trong năm	-	439.066.062	439.066.062
Số cuối kỳ	-	**3.450.999.141**	**3.450.999.141**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	2.429.552.012	2.429.552.012
Số cuối kỳ	-	**1.990.485.950**	**1.990.485.950**
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza	490.381.556.665	490.381.556.665	521.079.337.534	521.079.337.534
Dự án Unitown – Giai đoạn 2 (*)	156.545.678.578	156.545.678.578	263.770.868.329	263.770.868.329
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16 (*)	813.983.366.296	813.983.366.296	807.951.202.200	807.951.202.200
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19 (*)	354.157.951.220	354.157.951.220	349.492.481.427	349.492.481.427
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư D10 - D11 (*)	63.471.536.234	63.471.536.234	61.965.409.194	61.965.409.194
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3	(1.857.619.733)	(1.857.619.733)	1.787.129.903	1.787.129.903
Cộng	**1.876.682.469.260**	**1.876.682.469.260**	**2.006.046.428.587**	**2.006.046.428.587**

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 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 2025 là 901.400.114.579 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	3.603.675.600	33.383.113.254	(811.500.000)	36.175.288.854
Xây dựng cơ bản dở dang	5.669.303.350	1.294.193.129	(436.347.197)	6.527.149.282
Cộng	**9.272.978.950**	**34.677.306.383**	**(1.247.847.197)**	**42.702.438.136**

12. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***79.470.000.000***	-	***79.470.000.000***	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex (i)	15.660.000.000	-	15.660.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex (ii)	63.810.000.000	-	63.810.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***16.635.910.000***	-	***16.635.910.000***	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (iii)	2.235.910.000	-	2.235.910.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (iv)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***30.800.000.000***	-	***30.800.000.000***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	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 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 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 cấp, Công ty đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 14.400.00.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	63.842.595	3.365.699
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ	4.215.059.718	4.247.222
Cổ tức được chia	2.916.000.000	3.888.000.000
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	3.655.731.204	-
Tạm ứng tiền góp vốn		2.000.000.000
Công ty Liên doanh TNHH SinViet		
Mua hàng hóa, dịch vụ	120.114.000	72.443.000
Lợi nhuận được chia		884.806.270

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Số đầu năm	1.308.298.821
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-
Số cuối kỳ	**1.308.298.821**

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế với số tiền là 175.333.670.183 VND, cụ thể như sau:

	Hoạt động Bất động sản	Các hoạt động kinh doanh khác	Cộng
Năm 2020	-	47.707.113.421	47.707.113.421
Năm 2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
Năm 2024	-	61.822.952.021	61.822.952.021
Cộng	-	**175.333.670.183**	**175.3** **83**

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***598.733.674.740***	***560.361.320.547***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	586.039.726.202	547.049.354.102
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	9.287.340.162	9.087.921.162
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	798.058.000	798.058.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	773.579.127
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	23.171.305	23.171.305
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex	-	20.588.980
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	7.192.800	6.717.600
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	-	23.744.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	2.313.085.107	2.313.085.107
Phải trả các nhà cung cấp khác	***70.928.570.544***	***60.580.846.040***
Cộng	**669.662.245.284**	**620.942.166.587**

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***78.835.445.510***	***107.913.216.901***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	60.839.370.005	95.364.966.901
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex	5.447.825.505	-
Ông Hồ Hoàn Thành	12.548.250.000	12.548.250.000
Trả trước của các khách hàng khác	***220.033.732.244***	***218.332.454.087***
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	98.004.142.198	128.087.845.832
Công Ty Cổ Phần Ceteccons	41.286.179.975	
Công Ty Cổ Phần Kỹ Thuật Và Xây Dựng Searefico	-	
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	67.029.857.967	59.807.562.092
Trả trước các khách hàng khác	13.713.552.104	30.437.046.163
Cộng	**298.869.177.754**	**326.245.670.988**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	11.123.191.088	-	7.410.366.592	(12.693.720.847)	5.839.836.833	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.480.559.202	-	-	(13.420.109.534)	-	939.550.332
Thuế thu nhập cá nhân	303.846.315	-	909.395.906	(1.205.506.625)	77.426.337	69.690.741
Các loại thuế, phí khác	277.760	-	123.847.233	(123.547.073)	577.920	-
Cộng	**23.907.874.365**	-	**8.443.609.731**	**(27.442.884.079)**	**5.917.841.090**	**1.009.241.073**

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 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023; Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; 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 06 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 06 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	61.523.000.400	52.237.210.881
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	61.523.000.400	52.237.210.881
Thu nhập được miễn thuế	(133.643.926.790)	(129.632.340.801)
Lỗ các Kỳ trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(72.120.926.390)	(77.395.129.920)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	-

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương và thưởng còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***7.008.378.564***	***7.008.378.564***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP – Lãi phải trả cho khoản cổ tức chưa chi	7.008.378.564	7.008.378.564
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***55.428.618.099***	***61.525.742.867***
Chi phí lãi vay	13.236.679.867	15.402.137.750
Trích trước chi phí công trình	35.300.444.129	39.582.111.014
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	6.541.494.103	6.541.494.103
Trích trước chi phí phát hành cổ phiếu	350.000.000	
Cộng	**62.436.996.663**	**68.534.121.431**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***85.448.281.200***	***90.448.281.200***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	85.448.281.200	85.448.281.200
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex – Đặt chỗ dự án	-	5.000.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***80.334.084.047***	***388.642.975.784***
Cổ tức phải trả	133.250.192	133.250.192
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	19.397.884.512	22.810.510.596
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	58.020.000.000	319.016.203.500
Khoản phải trả do nhận lại tài sản đã bán	-	35.999.669.996
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.782.949.343	10.683.341.500
Cộng	**165.782.365.247**	**479.091.256.984**

19b. Phải trả dài hạn khác

Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (là bên liên quan).

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, không có công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***699.851.471.356***	***712.862.201.647***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	589.741.901.666	591.700.137.112
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii)	110.109.569.690	121.162.064.535
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	***347.585.000.000***	***694.435.000.000***
Mệnh giá trái phiếu (iii)	350.000.000.000	700.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.415.000.000)	(5.565.000.000)
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	***180.000.000***	***540.000.000***
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	180.000.000	540.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	-
Cộng	**1.047.616.471.356**	**1.407.837.201.647**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền hàng 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, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Unitown – Giai đoạn 2 và 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng và góp vốn hợp tác kinh doanh 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 (xem thuyết minh số V.6 và V.10).

(iii) Trái phiếu thường và có đảm bảo kỳ hạn 05 năm được phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank để tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Ngày phát hành: 09/11/2020
- Ngày đáo hạn: 15/11/2025
- Số lượng trái phiếu phát hành : 700.000 trái phiếu.
- Giá mua trái phiếu : 1.000.000 VND/trái phiếu.
- Kỳ trả lãi: 3 tháng/lần.
- Lãi suất: Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm; từ kỳ thứ 05 đến kỳ thứ 08: 11%/năm; từ kỳ thứ 09 trở đi, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biên độ 5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (áp dụng đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) áp dụng tại ngày xác định lãi suất.
- Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 375724 tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP.

Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu Công ty đã sử dụng để chi trả cổ tức, lãi chậm trả cổ tức cho Công ty góp vốn - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP; trả nợ vay và lãi vay cho các ngân hàng,...

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	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	712.862.201.647	153.601.334.244	-	(166.612.064.535)	699.851.471.356
Vay dài hạn đến hạn trả	540.000.000	-		(360.000.000)	180.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	694.435.000.000	-	3.150.000.000	(350.000.000.000)	347.585.000.000
Mệnh giá trái phiếu	*700.000.000.000*			*(350.000.000.000)*	*350.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(5.565.000.000)*		*3.150.000.000*		*(2.415.000.000)*
Cộng	**1.407.837.201.647**	**153.601.334.244**	**3.150.000.000**	**(516.972.064.535)**	**1.047.616.471.356**

20b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***543.748.716.539***	***152.642.153.587***
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (i)	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (ii)	543.748.716.539	152.642.153.587
Cộng	**543.748.716.539**	**152.642.153.587**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đầu tư 19 xe trộn bê tông và 04 xe ben với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 05 năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng chính các tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.8).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với hạn mức cho vay là 770.000.000.000 VND, để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing và dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 03 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở An sinh Xã hội số 29/07/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 30/07/2024 giữa Công ty và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (Becamex) và Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở riêng lẻ (Green City) số 60/11/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 27/11/2024 giữa Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Becamex TDC) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Becamex BCE).

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	543.928.716.539	180.000.000	543.748.716.539
Cộng	**543.928.716.539**	**180.000.000**	**543.748.716.539**
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Cộng	**153.182.153.587**	**540.000.000**	**152.642.153.587**

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số kết chuyển sang nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	152.642.153.587	396.340.304.486	(5.233.741.534)	-	543.748.716.539
Cộng	**152.642.153.587**	**396.340.304.486**	**(5.233.741.534)**	**-**	**543.748.716.539**

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16.122.119.703	(82.000.000)	16.040.119.703
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	774.627	-	774.627
Cộng	**16.122.894.330**	**(82.000.000)**	**16.040.894.330**

22. Vốn chủ sở hữu

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

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

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	607.005.000.000	607.005.000.000
Các cổ đông khác	665.275.000.000	392.995.000.000
Cộng	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	73.512.924.289	2.372.981.251
Doanh thu bán thành phẩm	94.769.837.506	99.078.517.072
Doanh thu bất động sản	206.119.367.104	54.712.160.868
Doanh thu hợp đồng xây dựng	161.879.661.115	7.465.135.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.046.878.772	5.612.857.227
Cộng	**541.328.668.786**	**169.241.651.842**

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.12a, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.441.884.140	467.567.820
Xây dựng công trình	92.663.397.345	
CN Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – BQL PT KLH Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	7.710.185	21.231.481
Cty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	57.654.629
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Bán hàng hóa, thành phẩm	4.131.923.678	578.128.986
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	943.268.522	

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Xây dựng công trình		7.465.135.424
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Giao Thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	345.773.150	37 224 072
Xây dựng công trình	67.530.261.556	

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	72.335.080.113	2.372.752.647
Giá vốn thành phẩm	77.848.149.258	79.354.635.921
Giá vốn bất động sản	166.635.859.365	26.298.970.322
Giá vốn thi công xây dựng	147.853.376.148	7.348.044.335
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.832.011.367	3.841.738.854
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(5.451.611.071)	(1.347.667.504)
Cộng	**462.052.865.180**	**117.868.474.575**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	17.188.720	9.148.480
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	570.693.338	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.276.000.000	6.472.806.270
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.367.926.790	123.159.534.531
Cộng	**134.231.808.848**	**129.641.489.281**

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	80.540.048.127	79.321.969.827
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.150.000.000	3.150.000.000
Cộng	**83.690.048.127**	**82.471.969.827**

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	5.004.579.501	9.565.836.080
Chi phí vật liệu, bao bì	27.978.046	4.425.523.121
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		897.744.364
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.864.256	1.481.501.695
Chi phí hoa hồng môi giới	13.496.354.837	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.104.038.199	724.013.325
Các chi phí khác	7.151.531.465	5.162.260.187
Cộng	**28.802.346.304**	**22.256**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	13.366.107.699	10.950.326.345
Chi phí vật liệu quản lý	364.247.987	411.615.043
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	232.142.199	67.908.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	944.867.218	1.297.545.544
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	7.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	181.184.749	1.005.877.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.312.943.802	625.058.890
Các chi phí khác	12.775.663.265	6.238.545.864
Cộng	**29.183.156.919**	**20.603.877.445**

8. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	40.000.000	2.209.629.630
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	85.455.000	
Các khoản thu nhập khác	947.889.002	309.641.093
Cộng	**1.073.344.002**	**2.519.270.723**

9. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	61.267.935	233.517.763
Thuế bị phạt, bị truy thu	123.988.710	2.693.275.340
Các chi phí khác	277.676	718.984.743
Cộng	**185.534.321**	**3.645.777.846**

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	222.186.008.906	86.383.137.312
Chi phí nhân công	38.321.253.449	31.676.221.811
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.373.239.497	5.517.059.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.917.062.820	12.216.741.352
Chi phí khác	46.905.328.873	14.456.522.377
Cộng	**482.702.893.545**	**150.249.681.873**

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. 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 trong năm chỉ có thu tiền thanh toán theo tiến độ bán bất động sản từ Ông Hồ Hoàn Thành với số tiền là 12.548.250.000 VND.

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	153.830.337	-	-	153.830.337
Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**126.819.480**	-	-	**126.819.480**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	126.819.480	-	-	126.819.480
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**803.022.104**	-	-	**803.022.104**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	167.971.956	-	-	167.971.956
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	253.969.830	-	-	253.969.830
Bà Lý Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 02/5/2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	214.857.318	-	-	214.857.318
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	60.303.000	-	-	60.303.000
Cộng	**1.083.671.921**	-	-	**1.083.671.921**

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Công ty góp vốn
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Chi nhánh của công ty góp vốn
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 Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của công ty gó

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Became Phước

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	314.713.953	338.649.826
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	109.676.659	128.147.736
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ		21.800.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP		
Thuê mặt bằng	90.909.091	
Mua hàng hóa, dịch vụ	50.665.577.994	
Công ty TNHH Giải Pháp VNTT		
Mua hàng hóa, dịch vụ	135.000.000	155.000.000
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia	129.367.926.790	123.159.534.531
Tạm ứng lại một phần vốn góp hợp tác kinh doanh	394.840.669.585	105.000.000.000

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

Ngoài ra, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP còn dùng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình làm tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank (xem thuyết minh số V.20).

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

2. Số liệu so sánh

Kỳ này, Công ty đã điều chỉnh lại số liệu so sánh hồi tố số liệu đầu kỳ năm 2025, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	311	620.942.166.587	87.915.672.000	708.857.838.587
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22.061.341.147	1.846.533.218	23.907.874.365
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	20.655.537.964	(89.762.205.218)	(69.106.667.254)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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.

Bình Dương, ngày 25 tháng 7 năm 2025

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(390.154.388.407)	731.609.525.157
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	52.237.210.881	52.237.210.881
Số dư cuối kỳ trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(337.917.177.526)**	**783.846.736.038**
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(69.106.667.254)	1.052.657.246.310
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	61.523.000.400	61.523.000.400
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	272.280.000.000	50.099.520.000	-			322.379.520.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(390.000.000)	-			(390.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(7.583.666.854)**	**1.436.169.766.710**

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2025

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Appendix VI

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Issued together with Decision No. 21/QD-SGDVN dated December 21, 2021, by the General Director of the Hanoi Stock Exchange regarding the Information Disclosure Regulations at the Hanoi Stock Exchange)

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JSC	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence, Freedom, Happiness**
No.:18 /TDC-CBTT	*Ho Chi Minh, July 28, 2025*

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

To: Hochiminh Stock Exchange

1. Name of company: **Binh Duong Trading and Development Joint - Stock Company**

- Stock code: TDC

- Address: Lot 26-27 I, Dong Khoi Street, Bình Dương Ward, Ho Chi Minh city.

- Telephone: 0274.2220666 Fax: 0274.2220678

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

2. Contents of disclosure:

Disclosure of the Financial Statements of Binh Duong Trading and Development Joint - Stock Company for quarter II of 2025, including the following documents:

1/ Consolidated Financial Statements for quarter II of 2025;

2/ Combined Financial Statements for quarter II of 2025;

3/ Explanation letter for variations in profit after tax compared to the same period last year.

3. This information was published on the company's website on July 28, 2025, as in the link: *https://www.becamextdc.com.vn/shareholders/co-dong*

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

Attached documents
- Consolidated Financial Statements for quarter II of 2025
- Combined Financial Statements for quarter II of 2025
- Explanation Letter

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

M.S.D.N: 3700413826-C.T.
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
TP. THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
TDC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

No.: 20 /KDPT-GT

Ho Chi Minh City, July 28, 2025

Re: Explanation of the fluctuations in profit in the Quarter II/2025 Financial Statements.

To:

- **The State Securities Commission of Vietnam;**
- **Ho Chi Minh City Stock Exchange.**

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market;

Pursuant to the business performance of the Company as presented in the Financial Statements for Quarter II of 2025;

Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company (Stock symbol: TDC) hereby respectfully submits this report to explain the fluctuations in profit as follows:

1. Fluctuation in profit after corporate income tax in the Q2/2025 Financial Statements

No.	Report	Items	Quarter II/2025	Quarter II/2024
1	Combined Financial Statements	Profit after tax	45.371.429.724	75.032.110.882
2	Consolidated Financial Statements	Profit after tax	46.418.523.589	74.186.183.267

2. Explanation of Fluctuations in Profit After Tax

The fluctuation in profit after tax for Quarter II of 2025 compared to Quarter II of 2024 in the Combined and Consolidated Financial Statements was due to the following reasons:

1. Profit after tax in the Combined Financial Statements for Quarter II/2025 decreased compared to the same period in the previous year due to:

❖ Profit before tax in Quarter II/2025 reached VND 45,3 billion, a decrease of VND 29,6 billion (equivalent to 40%) compared to the same period last year (VND 75 billion). This decline was primarily due to the following reasons:

- ✓ Gross profit increased by VND 32,1 billion, as net revenue increased by VND 372 billion, higher than the increase in cost of goods sold of VND 340 billion.
- ✓ Financial expenses increased by VND 7,5 billion compared to the same period.
- ✓ Financial income decreased by VND 40,2 billion compared to the same period.
- ✓ Selling and general administrative expenses increased by VND 14,5 billion compared to the same period.

Despite the increase in operating expenses and the decline in financial income, the Company still recorded a positive profit for Quarter II/2025, mainly due to revenue growth and effective cost control.

2. Regarding the profit after tax in the Consolidated Financial Statements:

- Profits from subsidiaries were not high and did not fluctuate significantly. The majority of profit was generated by the parent company.
- As the parent company reported profit, the consolidated profit after tax for Quarter II/2025 was VND 46,4 billion.

We hereby submit this explanation of profit fluctuations in the Quarter II/2025 Financial Statements of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company for your consideration and acknowledgment.

To:
- As stated above;
- Archived: Office, Secretariat to the Chairman

GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 3700413826-C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG * TP THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
No. 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
Tax code : 3 7 0 0 4 1 3 8 2 6

FINANCIAL STATEMENTS

THE SECOND QUARTER OF 2025

1. Balance Sheet
2. Income Statement
3. Cash flow Statement
4. Notes to the Financial Statements

BALANCE SHEET

(In full form)
As of June 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**2.126.447.786.689**	**1.745.419.846.306**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**19.283.464.750**	**6.801.628.633**
1. Cash	111	V.1	19.283.464.750	6.801.628.633
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term financial investment	**120**		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investment	123		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**1.689.069.276.392**	**1.360.839.797.189**
1. Short-term trade receivables	131	V.2a	826.110.112.196	740.654.951.276
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	891.461.526.198	656.214.837.570
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construct	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.4a	29.694.139.353	21.985.324.949
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.5	(58.196.501.355)	(58.015.316.606)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	**140**		**412.774.538.352**	**369.048.695.289**
1. Inventories	141	V.6	412.774.538.352	369.048.695.289
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**5.320.507.195**	**8.729.725.195**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.7a	4.311.266.122	8.729.725.195
2. Deductible VAT	152		-	-
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	1.009.241.073	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Balance Sheet (continued)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**2.168.055.182.534**	**2.544.531.178.419**
I. Long-term receivables	**210**		**86.202.906.090**	**364.504.978.892**
1. Long-term trade receivables	211	V.2b	31.064.930.528	44.310.727.478
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.4b	55.137.975.562	320.194.251.414
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	**220**		**31.365.319.694**	**33.490.711.994**
1. Tangible fixed assets	221	V.8	29.374.833.744	31.061.159.982
- *Historical cost*	*222*		223.510.814.519	222.524.669.431
- *Accumulated depreciation*	*223*		(194.135.980.775)	(191.463.509.449)
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	*225*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	1.990.485.950	2.429.552.012
- *Historical cost*	*228*		5.441.485.091	5.441.485.091
- *Accumulated amortization*	*229*		(3.450.999.141)	(3.011.933.079)
III. Investment property	**230**		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	**240**		**1.919.384.907.396**	**2.015.319.407.537**
1. Long-term work in process	241	V.10	1.876.682.469.260	2.006.046.428.587
2. Construction-in-progress	242	V.11	42.702.438.136	9.272.978.950
V. Long-term financial investments	**250**	**V.12**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Investment in subsidiaries	251		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Investment in joint ventures and associates	252		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Investment in other entities	253		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Provisions for devaluation of long-term financial i	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	**260**		**4.196.139.354**	**4.310.169.996**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.7b	2.887.840.533	3.001.871.175
2. Deferred income tax assets	262	V.13	1.308.298.821	1.308.298.821
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**4.294.502.969.223**	**4.289.951.024.725**

Balance Sheet (continued)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		**2.858.333.202.513**	**3.237.293.778.415**
I. Current liabilities	310		**2.271.691.549.374**	**3.041.758.688.228**
1. Short-term trade payables	311	V.14	669.662.245.284	708.857.838.587
2. Short-term advances from customers	312	V.15	298.869.177.754	326.245.670.988
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	5.917.841.090	23.907.874.365
4. Payables to employees	314	V.17	5.365.557.650	11.161.829.896
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	62.436.996.663	68.534.121.431
6. Short-term inter-company payables	316			
7. Payables according to the progress of construction	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.19a, c	165.782.365.247	479.091.256.984
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.20a	1.047.616.471.356	1.407.837.201.647
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.21	16.040.894.330	16.122.894.330
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilites	330		**586.641.653.139**	**195.535.090.187**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		168.796.000	168.796.000
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.19b, c	42.724.140.600	42.724.140.600
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.20b	543.748.716.539	152.642.153.587
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred tax income liability	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
Address: No. 26-27, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Balance Sheet (continued)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**1.436.169.766.710**	**1.052.657.246.310**
I. Owner's equity	**410**		**1.436.169.766.710**	**1.052.657.246.310**
1. Capital	411	V.22	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Preferred shartes*	*411b*		-	-
2. Premium shares	412	V.22	51.550.643.840	1.841.123.840
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414	V.22	4.640.739.814	4.640.739.814
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418	V.22	115.282.049.910	115.282.049.910
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421	V.22	(7.583.666.854)	(69.106.667.254)
- *Retained earnings accumulated accumulated to the end of the previous period*	*421a*		(69.106.667.254)	(69.106.667.254)
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		61.523.000.400	
12. Constructtion investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	**430**		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Funds to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES	**440**		**4.294.502.969.223**	**4.289.951.024.725**

Binh Duong, July 25, 2025

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

These explanatory notes are an integral part and must be read in conjunction with the financial statements

BC2507270240

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
Address: No. 26-27, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

INCOME STATEMENT

(In full form)

The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Unit: VND

Items	Code	Note	Quý II		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
			Kỳ này	Kỳ trước	Current year	Previous year
1. Sales	01	VI.1	453.464.978.590	76.631.316.146	541.328.668.786	169.241.651.842
2. Sales deductions	02	VI.2	6.988.377.011	2.318.222.500	11.196.870.385	2.318.222.500
3. Net sales	10		446.476.601.579	74.313.093.646	530.131.798.401	166.923.429.342
4. Cost of sales	11	VI.3	391.514.590.075	51.525.986.104	462.052.865.180	117.868.474.575
5. Gross profit	20		54.962.011.504	22.787.107.542	68.078.933.221	49.054.954.767
6. Financial income	21	VI.4	89.416.193.821	129.635.480.684	134.231.808.848	129.641.489.281
7. Financial expenses	22	VI.5	63.216.041.136	55.702.718.496	83.690.048.127	82.471.969.827
In which: Loan interest expenses	23		63.216.041.136	55.702.718.496	83.690.048.127	82.471.969.827
8. Selling expenses	25	VI.6	21.766.108.012	11.196.251.093	28.802.346.304	22.256.878.772
9. General and administrative expenses	26	VI.7	15.031.813.084	11.005.896.181	29.183.156.919	20.603.877.445
10. Net operating profit	30		44.364.243.093	74.517.722.456	60.635.190.719	53.363.718.004
11. Other income	31	VI.8	1.007.257.364	1.422.685.046	1.073.344.002	2.519.270.723
12. Other expenses	32	VI.9	70.733	908.296.620	185.534.321	3.645.777.846
13. Other profit/(loss)	40		1.007.186.631	514.388.426	887.809.681	(1.126.507.123)
14. Total accounting profit before tax	50		45.371.429.724	75.032.110.882	61.523.000.400	52.237.210.881
15. Current income tax	51	V.16				
16. Deferred income tax	52					
17. Profit after tax	60		45.371.429.724	75.032.110.882	61.523.000.400	52.237.210.881
18. Basic earning per share	70	VI.10				
19. Diluted earning per share	71	VI.10				

Binh Duong, July 25, 2025

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

These explanatory notes are an integral part and must be read in conjunction with the financial statements

BC2507270240

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Cumulative from the beginning of the year to the Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	***01***		***61.523.000.400***	***52.237.210.881***
2. Adjustments				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.8,9	3.373.239.497	5.517.059.021
- Provisions and allowances	03	V.5	181.184.749	1.005.877.707
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currency	04		-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05	VI.4, VI.8	(134.254.620.128)	(131.841.970.431)
- Interest expenses	06	VI.5	83.690.048.127	82.471.969.827
- Others	07		-	-
3. Operating profit before changes of working capital	***08***		***14.512.852.645***	***9.390.147.005***
- Increase/(decrease) of receivables	09		82.526.094.567	228.169.908.432
- Increase/(decrease) of inventories	10		85.638.116.264	6.621.029.303
- Increase/(decrease) of payables	11		(394.178.841.146)	(89.403.965.313)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		4.532.489.715	(47.959.055)
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	
- Interest paid	14	V.18, 20, VI.5	(82.705.506.010)	(83.640.937.336)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(13.420.109.534)	(31.347.364.707)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.21	(82.000.000)	-
Net cash flows from operating activities	***20***		***(303.176.903.499)***	***39.740.858.329***
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V8,11	(34.677.306.383)	(209.988.067)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	V.9, VI8	40.000.000	2.209.629.630
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	3.500.000.000
5. Investments into other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profit received	27	V4a, VI.4	570.693.338	6.476.000.000
Net cash flows from investing activities	***30***		***(34.066.613.045)***	***11.975.641.563***

Cash flow statement (continued)

ITEMS	Code	Note	Cumulative from the beginning of the year to the Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		321.989.520.000	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.20	549.941.638.730	125.599.028.227
4. Repayment for loan principal	34	V.20	(522.205.806.069)	(167.699.297.383)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36		-	(5.985.000)
Net cash flows from financing activities	*40*		*349.725.352.661*	*(42.106.254.156)*
Net cash flows during the year	**50**		**12.481.836.117**	**9.610.245.736**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	V.1	**6.801.628.633**	**10.023.844.817**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	V.1	**19.283.464.750**	**19.634.090.553**

Binh Duong, July 25, 2025

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
The first 6 months of the fiscal year ending December 31, 2025

I. OPERATING CHARACTERISTICS

1. Form of ownership of capital
Binh Duong Trade And Development Joint – Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") is a joint stock company.

2. Business fields
The Company operates in various fields.

3. Business lines
The Company's main business activities are: Real estate business, land use rights of owners, users or lessees; Consulting, brokerage; Wholesale of materials and installation equipment in construction; Architectural and related technical consulting activities; Electrical system installation; Installation of other construction systems; Construction of houses for residence; Construction of non-residential houses; Production of concrete and products from concrete, cement and gypsum.

4. Normal production and business cycle
The production and business cycle in the Company's business and concrete production activities does not exceed 12 months. For business activities of real estate business projects, the production and business cycle is based on the time specified in the business plan.

5. Characteristics of the Company's operations during the year affecting the Financial Statements
Revenue and profit increased slightly compared to the previous period, mainly due to the recognition of profit from business cooperation contracts in this period.

6. Company structure
Subsidiaries

Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of contributed capital	Ratio benefit	Percentage of voting rights
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company	Lot G-1A-CN, D1 Street, My Phuoc 1 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City	Production and supply of cement, concrete components,...	58,00%	58,00%	58,00%
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	Land plot No. 1113, Map sheet No. 61, Muong Dao Hamlet, Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	Production and trading of construction materials such as: sand, stone, steel,...	81,00%	81,00%	81,00%

Joint ventures and associates

Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of contributed capital	Ratio Ownership percentage	Percentage of voting rights
SinViet Limited Liability Joint Venture Company	No. 2B Tu Do Avenue, Vietnam - Singapore Industrial Park, Thuan An City, Binh Duong Province	Production and distribution of bottled drinking water	50,00%	50,00%	50,00%
Mien Dong International University	New urban area within the Industrial-Service-Urban Complex of Binh	Training, education	24,00%	24,00%	24,00%

Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of contributed capital	Ratio Ownership percentage	Percentage of voting rights
	Duong, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City				

Affiliated units

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

7. **Statement on the comparability of information on the Financial Statements**
Corresponding figures of the Previous period are comparable with the figures of this period.

8. **Staff**
As at the end of the accounting period, the Company had 302 employees (the number at the Beginning balance was 291 employees).

II. FINANCIAL YEAR, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING

1. **Financial year**
The Company's financial year begins on January 01, and ends on December 31 each year.

2. **Currency unit used in accounting**
The currency unit used in accounting is Vietnam Dong (VND) because most of the transactions are conducted in VND currency.

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES

1. **Applicable accounting regime**
The Company applies Vietnamese accounting standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Financial Statements.

2. **Statement of compliance with accounting standards and accounting regime**
The Board of Directors ensures that it has complied with the requirements of Vietnamese accounting standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 as well as circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Financial Statements.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of Financial Statement Preparation

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

Binh Duong Trade And Development Joint – Stock Company Branch - Myland Real Estate Trading Floor accounts for book-keeping, Binh Duong Trade And Development Joint – Stock Company Branch and Binh Duong Trade And Development Joint – Stock Company Branch - My Phuoc Ready-Mixed Concrete Enterprise form a separate accounting apparatus, performing dependent accounting. The financial statements of the entire Company are prepared on the basis of aggregating the financial statements of the affiliated units. Revenue and balances between affiliated units are eliminated when preparing the financial statements.

2. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of not more than 03 months from the date of investment, which are readily convertible into known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

3. Financial investments

Investments held to maturity

An investment is classified as held-to-maturity when the Company has the intention and ability to hold it until maturity. The Company's held-to-maturity investments include only fixed-term bank deposits for the purpose of collecting periodic interest.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, including purchase price and transaction costs related to the purchase of the investments. After initial recognition, these investments are recognized at recoverable value. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the statement of profit or loss on an accrual basis. Interest earned before the Company holds the investment is deducted from the cost at the time of purchase.

When there is conclusive evidence that part or all of the investment may not be recoverable and the amount of the loss is reliably measurable, the loss is recognized in finance costs for the year and directly reduces the investment value.

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates

Subsidiary

A subsidiary is an enterprise controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of an enterprise so as to obtain benefits from its activities.

Joint venture

A joint venture is an entity established under a contractual agreement whereby the Company and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control. Joint control is the agreed sharing of control over the strategic financial and operating policy decisions relating to the joint venture, requiring the unanimous consent of the parties sharing control.

Associate

An associate is an enterprise in which the Company has significant influence but not control over its financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control over those policies.

Initial recognition

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates are initially recognized at cost, which includes the purchase price or capital contribution Total any costs directly attributable to the investment. In the case of investments made in the form of non-monetary assets, the cost of the investment is recorded at the fair value of the non-monetary asset at the time of occurrence.
Dividends and profits from periods before the investment is purchased are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from periods after the investment is purchased are recognized as revenue. Dividends received in shares are only tracked for the number of additional shares, without recognizing the value of the shares received.

Loss provision for investments in subsidiaries and joint ventures and associates
Loss provision for investments in subsidiaries, joint ventures, and associates is made when the subsidiary, joint venture, or associate incurs losses, with the provision level equal to the difference between the original cost and the net asset value of the investment. If the subsidiary, joint venture, or associate is subject to consolidated financial statements, the basis for determining the loss provision is the consolidated financial statements.

Increases or decreases in the loss provision for investments in subsidiaries, joint ventures, and associates that need to be made at the end of the accounting period are recognized in financial expenses.

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, including the purchase price or capital contribution Total direct costs related to the investment activity. Dividends and profits from periods before the investment is purchased are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from periods after the investment is purchased are recognized as revenue. Dividends received in shares are only tracked for the number of additional shares, without recognizing the value of the shares received.

Loss provision for investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or where the fair value of the investment can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments where the fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the losses of the investee, with the provision level equal to the difference between the original cost and the net asset value of the investment.

Increases or decreases in the loss provision for investments in equity instruments of other entities that need to be made at the end of the accounting period are recognized in financial expenses.

4. Receivables

Receivables are presented at book value less any provision for doubtful debts.

The classification of receivables as customer receivables and other receivables is based on the following principles:

- Customer receivables reflect trade receivables arising from purchase-sale transactions between the Company and buyers who are independent entities from the Company, including receivables for export sales entrusted to other entities.
- Other receivables reflect receivables that are non-commercial and not related to purchase-sale transactions.

Provision for doubtful debts is made for each doubtful debt based on the expected level of loss that may occur.
Increases or decreases in the balance of the provision for doubtful debts that need to be made at the end of the accounting period are recognized in enterprise management expenses.

5. **Inventories**

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

The cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials and goods: include the purchase cost and other directly related costs incurred to bring inventories to their present location and condition.
- Real estate: includes the cost of land use rights, direct costs, and related overhead costs incurred during the real estate construction investment process.
- Construction in progress: includes the cost of raw materials and direct labor Total related manufacturing overhead.
- Finished goods: include the cost of raw materials, direct labor, and directly related manufacturing overhead allocated based on normal operating levels.

The cost of goods issued is calculated using the weighted average method for raw materials, the specific identification method for real estate goods, and is accounted for using the perpetual inventory method.

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

A provision for inventory devaluation is made for each inventory item with a historical cost greater than its net realizable value. Increases or decreases in the provision for inventory devaluation that need to be made at the end of the accounting period are recognized in the cost of goods sold.

6. **Prepaid expenses**

Prepaid expenses include actual expenses incurred but related to the production and business results of multiple accounting periods. The Company's prepaid expenses include tools, supplies, land rent, and repair costs. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or the period in which the corresponding economic benefits are generated from these expenses.

Tools and supplies

Tools and supplies that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method with an allocation period of no more than 03 years.

Land rent

Prepaid land rent represents the land rent paid for the land the Company is using. Prepaid land rent is allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the lease term (39 years).

Repair costs

Repair costs are allocated to expenses using the straight-line method over a period of no more than 03 years.

7. **Operating lease assets**

A lease of property is classified as an operating lease if the majority of the risks and rewards incidental to ownership of the property are retained by the lessor. Operating lease costs are reflected in expenses using the straight-line method over the lease term, regardless of the method of rent payment.

8. **Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The historical cost of tangible fixed assets includes all costs that the Company incurs to acquire the fixed asset up to the point of putting that asset into a ready-to-use condition. Subsequent expenditures are only recognized as an increase in the cost of the fixed asset if these expenditures are certain to increase future economic

benefits from the use of that asset. Expenditures that do not meet the above conditions are recognized as production and business expenses in the year.

When a tangible fixed asset is sold or disposed of, the historical cost and accumulated depreciation are derecognized, and gains or losses arising from disposal are recognized in income or expenses in the year.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful life. The depreciation period for types of tangible fixed assets is as follows:

Type of fixed assets	Number of years
Houses, structures	04 - 31
Machines and equipment	03 - 13
Vehicles, transmission	03 - 15
Equipment, management tools	03 - 08
Other tangible fixed assets	03

9. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization.

The original cost of intangible fixed assets includes all expenses that the Company has to spend to obtain the fixed assets up to the time the assets are ready for use. Expenses related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognized as production and business expenses in the period unless these expenses are associated with a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits from these assets.

When an intangible fixed asset is sold or liquidated, the original cost and accumulated amortization are derecognized, and gains or losses arising from the liquidation are recognized in income or expenses for the year.

The Company's intangible fixed assets include:

Land use rights
Land use rights are all actual expenses that the Company has spent that are directly related to the land use, including: money spent to obtain land use rights, costs for compensation, site clearance, ground leveling, registration fees, etc. Land use rights are amortized using the straight-line method over 49 years.

Computer software programs
Expenses related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. The original cost of computer software programs is all expenses that the Company has spent up to the time the software is put into use. Computer software programs are amortized using the straight-line method over 03 years.

10. Construction in progress costs

Construction in progress costs reflect costs directly related (including relevant borrowing costs in accordance with the Company's accounting policies) to assets under construction, machinery and equipment being installed for production, leasing and management purposes, as well as costs related to the repair of fixed assets being carried out. These assets are recorded at cost and are not depreciated.

11. Business cooperation contract

The Company recognizes the following contents of capital contributions for business cooperation with other entities on the financial statements:

- The amount of capital contributed to business cooperation with other entities is recognized in the Other short-term receivables item.
- The profit received from the capital contribution for business cooperation is recognized in the Financial revenue item.

12. Accrued liabilities and payables

Accrued liabilities and payables are recognized for the amount to be paid in the future related to goods and services already received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount to be paid.

The classification of payables as payables to suppliers, accrued expenses, and other payables is performed according to the following principles:

- Payables to suppliers reflect trade payables arising from the purchase of goods, services, and assets, and the seller is an independent entity from the Company, including payables when importing through trustees.
- Accrued expenses reflect payables for goods and services already received from the seller or already provided to the buyer but not yet paid due to the lack of invoices or sufficient accounting records and payables to employees for vacation pay, and accrued production and business expenses.
- Other payables reflect payables that are non-commercial and not related to the purchase, sale, or provision of goods or services.

Liabilities and payables are classified as short-term and long-term on the Balance Sheet based on the remaining term at the end of the accounting period.

13. Plain bonds

Plain bonds are bonds that do not have the right to be converted into shares.

The book value of plain bonds is reflected on a net basis at the face value of the bonds less bond issuance costs.

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

14. Owners' equity

Contributed capital of owners

Contributed capital of owners is recorded at the actual contributed capital of shareholders.

Share premium

Share premium is recorded as the difference between the issuance price and the par value of shares when they are first issued or additionally issued, the difference between the reissuance price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the additional issuance of shares and the reissuance of treasury shares are deducted from share premium.

Other capital of owners

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

15. Profit distribution

After-tax profit is distributed to shareholders after setting aside funds in accordance with the Company's Charter as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders. The distribution of profits to shareholders takes into account non-monetary items included in undistributed after-tax profits that may affect cash flow and the ability to pay dividends, such as gains from revaluation of assets contributed as capital, gains from revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.
Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders and the Company's Board of Directors announces the dividend payment.

16. Revenue and income recognition

Revenue from sales of goods and finished products

Revenue from sales of goods and finished products is recognized when all of the following conditions are met:

- The Company has transferred most of the risks and rewards associated with ownership of the goods and products to the buyer.
- The Company no longer retains managerial rights over the goods and products as the owner of the goods and products or control over the goods and products.
- Revenue can be reliably measured. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products and goods under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the goods and products (except when the customer has the right to return goods and products in the form of an exchange for other goods and services).
- The Company has or will receive economic benefits from the sale transaction.
- The costs associated with the sale transaction can be determined.

Revenue from service provision

Revenue from the provision of services is recognized when all of the following conditions are met:

- Revenue can be reliably measured. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased services under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the services provided.
- The Company has or will derive economic benefits from the service provision transaction.
- The portion of work completed at the reporting date can be determined.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service provision transaction can be determined.

In case the service is performed in multiple periods, the revenue recognized in the year is based on the results of the completed work portion as of the accounting period end date.

Revenue from real estate sales

Revenue from real estate sales where the Company is the investor is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and the Company has transferred the risks and rewards associated with ownership of the real estate to the buyer.
- The Company no longer retains managerial involvement to the degree usually associated with ownership or control over the real estate.
- Revenue can be measured reliably.
- The Company has received or will receive economic benefits from the sale of real estate.
- The costs associated with the real estate sale transaction can be determined.

In the event that the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Company completes the interior of the real estate in accordance with the design, specifications, and re[illegible]its

of the customer under a separate real estate interior completion contract, revenue is recognized upon completion and handover of the rough construction to the customer.

Revenue from the sale of subdivided land plots

Revenue from the sale of subdivided land plots for non-cancellable contracts is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- The risks and rewards associated with the right to use the land have been transferred to the buyer.
- Revenue can be measured reliably.
- The costs associated with the land plot sale transaction can be determined.
- The Company has received or is certain to receive economic benefits from the land plot sale transaction.

Interest

Interest is recognized on a time proportion basis that takes into account the effective yield on the asset.

Dividends and distributed profits

Dividends and distributed profits are recognized when the Company's right to receive payment is established. Stock dividends are only tracked for the increased number of shares, without recognizing the value of the shares received.

17. Construction contracts

A construction contract is a contract specifically negotiated for the construction of an asset or a combination of assets that are closely interrelated or interdependent in terms of their design, technology, function, or ultimate purpose or use.

When the outcome of a contract can be estimated reliably:

- For construction contracts stipulating that the contractor is paid according to the planned progress: revenue and expenses related to the contract are recognized corresponding to the portion of work completed as determined by the Company as of the accounting period end date.
- For construction contracts stipulating that the contractor is paid according to the value of the volume performed: revenue and expenses related to the contract are recognized corresponding to the portion of work completed as confirmed by the customer and reflected on the invoice issued.

Increases or decreases in construction volume, compensation income, and other income are only recognized as revenue when agreed upon with the customer.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably:

- Revenue is recognized only to the extent of contract costs incurred for which recovery is reasonably certain.
- Contract costs are recognized as expenses only when they are incurred.

The difference between the cumulative revenue of the construction contract recognized and the cumulative amount stated on the invoice for payment according to the planned progress of the contract is recognized as an amount receivable or payable according to the planned progress of the construction contracts.

18. Revenue deductions

Revenue deductions, where goods are returned in the same period in which the products, goods, or services are sold, are adjusted to reduce revenue in the period they occur.

If products or goods sold in previous periods are returned in the current period, revenue is reduced according to the following principle:

- If goods sold are returned before the financial statements are issued: reduce revenue on the financial statements of this period.

- If goods sold are returned after the financial statements are issued: reduce revenue on the financial statements of the following year.

19. Borrowing costs

Borrowing costs include interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Borrowing costs that are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset that necessarily takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for its intended use or sale, are capitalized as part of the cost of that asset. For specific borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, interest expenses are capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income earned from the temporary investment of specific borrowings is deducted from the cost of the related asset.

For general borrowings used for the construction or production of qualifying assets, the capitalised borrowing cost is determined by applying a capitalisation rate to the weighted average of the accumulated expenses for the basic construction or production of that asset. The capitalisation rate is calculated as the weighted average of the interest rate applicable to the entity's outstanding borrowings during the year, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

20. Expenses

Expenses are decreases in economic benefits, recorded at the time the transaction occurs or when it is reasonably certain to occur in the future, whether or not money has been disbursed.

Expenses and the revenue they generate must be recognized simultaneously according to the matching principle. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards to ensure that transactions are reflected fairly and reasonably.

21. Corporate income tax

Income tax expense includes current tax and deferred tax.

Current income tax

Current income tax is the amount of income taxes payable (recoverable) in respect of the taxable profit (tax loss) for a period. Taxable profit differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, as well as adjustments for non-taxable income and carried forward losses.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of income tax payable or recoverable in future periods in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their tax bases. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

The carrying amount of a deferred income tax asset is reviewed at the end of each accounting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred income tax asset to be utilized. Previously unrecognised deferred income tax assets are reviewed at the end of each accounting period and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred income tax asset to be recovered.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the accounting period. Deferred income tax is charged or credited to the Statement of profit or loss, except when it relates to items credited or charged directly to equity, in which case the deferred income tax is also dealt with in equity.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when:

- The Company has a legally enforceable right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- The deferred income tax assets and the deferred income tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority:
  - On the same taxable entity; or
  - The Company intends to settle its current income tax liabilities and assets on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

22. Related party

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related if they are subject to common control or common significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely the legal form.

23. Segment reporting

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

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

Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies adopted for preparing and presenting the Company's financial statements.

V. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash	2.530.187.939	732.159.407
Demand deposit	16.753.276.811	6.069.469.226
Total	**19.283.464.750**	**6.801.628.633**

2. Trade receivables

2a. *Short-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***146.169.880.140***	***7.575.726.994***
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	827.884.625	827.884.625
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company	73.306.117.482	14.874.999
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	541.635.391	541.635.391
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	65.585.541.662	131.752.999
Vietnam Technology & Communications Joint Stock Company	5.792.915.980	5.934.833.980
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.960.000
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	115.785.000	115.785.000
Receivables from other customers	***679.940.232.056***	***733.079.224.282***
Nhat Phuong Technology Communications Joint Stock Company	164.994.400.000	263.894.400.000
Receivables from other real estate buying customers	363.186.877.803	331.687.137.820
Receivables from other customers	151.758.954.253	137.497.686.462
Total	**826.110.112.196**	**740.654.951.276**

2b. *Long-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***12.618.384.687***	***22.037.755.887***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	3.199.013.487	3.199.013.487
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	9.419.371.200	18.838.742.400
Receivables from other customers	***18.446.545.841***	***22.272.971.591***
Receivables from other real estate buyers	18.446.545.841	22.272.971.591
Total	**31.064.930.528**	**44.310.727.478**

3. Short-term advances to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Advances to related parties	***6.794.595.499***	***14.704.580.516***
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company	1.449.199.996	6.518.150.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.186.430.516
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	5.345.395.503	

	Ending balance	Beginning balance
Advances to other sellers	*884.666.930.699*	*641.510.257.054*
Ceteccons Joint Stock Company	244.250.804.279	217.012.644.297
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	292.330.720.935	173.855.963.874
Trung Kien Steel and Construction Investment Co., Ltd.	39.391.002.813	67.331.353.415
Binh Duong ACC Investment and Construction Joint Stock Company	701.531.188	197.145.611
Other suppliers	307.992.871.484	183.113.149.857
Total	**891.461.526.198**	**656.214.837.570**

4. Phải thu khác

4a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Provision	Value	Provision
Receivables from related parties	*5.651.081.872*	-	*1.375.081.872*	-
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation - Other receivables	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Becamex Construction Material Joint Stoct Company– Dividends paid	2.916.000.000			
My Phuoc Hospital Joint Stock Company- Dividends paid	1.360.000.000			
Receivables from other organizations and individuals	*24.043.057.481*	*(801.707.854)*	*20.610.243.077*	*(801.707.854)*
Advances	15.932.715.106	-	12.116.432.530	-
Other short-term receivables	8.110.342.375	(801.707.854)	8.493.810.547	(801.707.854)
Total	**29.694.139.353**	**(801.707.854)**	**21.985.324.949**	**(801.707.854)**

4b. *Other long-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Provision	Value	Provision
Receivables from related parties	*43.494.329.577*	-	*308.967.072.372*	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd - Contribution to business cooperation (*)	-	-	139.840.669.585	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd - Temporarily divided profit from business cooperation	43.494.329.577	-	169.126.402.787	-
Receivables from other organizations and individuals	*11.643.645.985*	-	*11.227.179.042*	-
Temporarily paid output VAT (real estate business advance)	7.068.151.310	-	6.601.684.367	-
Long-term deposits	201.900.000	-	201.900.000	-
Compensation receivable	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Total	**55.137.975.562**	-	**320.194.251.414**	-

(*) Contribution in a business cooperation with VSIP Hai Phong Co., Ltd to invest in the North Cam River Townhouse Area project in Thuy Nguyen district, Hai Phong province. The project is expected to be fully completed in December 2026.

5. Bad debts

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue time	Original cost	Recoverable value Overdue time	Overdue time	Original cost	Recoverable value Overdue time
Related parties		***827.884.625***	-			***827.884.625***
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Customer receivables	Over 03 years	827.884.625	-		Trên 03 năm	827.884.625
Other organizations and individuals		***60.283.526.447***	***2.914.909.717***			***59.659.978.598***
Hoang Duyen Service - Construction Trading Joint Stock Company - Customer receivables	Over 03 years	3.599.519.099	-		Trên 03 năm	3.599.519.099
Ms. Tran Thi Nguyet - Customer receivables	Over 03 years	22.298.426.457	-		Over 03 year	22.298.426.457
Tran Long Trading Service Construction Co., Ltd - Customer receivables	Over 03 years	7.880.364.905	-		Over 03 year	7.880.364.905
					From 02 years to 03 years	
Receivables for goods from other organizations and individuals		26.505.215.986	2.914.909.717			25.881.668.137
	Over 03 years	*21.281.662.070*	-		*Over 03 years*	*21.350.019.365*
	From 02 years to 03 years	*292.046.690*	*87.614.006*		*From 02 years to 03 years*	*1.523.436.368*
	From 01 year to 02 years	*3.123.796.725*	*1.561.898.362*		*From 01 year to 02 years*	*2.518.387.203*
	Under 01 year	*1.807.710.501*	*1.265.397.349*		*Under 01 year*	*489.825.201*
Total		**61.111.411.072**	**2.914.909.717**			**60.487.863.223**

The movement of provision for doubtful debts is as follows:

	This period	Previous period
Beginning balance	58.015.316.606	56.537.754.891
Provision for impairment	181.184.749	1.005.877.707
End of the year	**58.196.501.355**	**57.543.632.598**

6. Inventories

	End of the year		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Raw materials, materials	5.551.270.725	-	4.807.595.105	-
Tools, supplies	1.157.764.338	-	1.093.075.762	-
Work in progress	346.058.203.762	-	230.537.188.919	-
Goods (*)	60.007.299.527	-	132.610.835.503	-
Total	**412.774.538.352**	**-**	**369.048.695.289**	**-**

(*) Certain land use rights of the Phu Chanh project with a book value as of June 30, 2025, are 14.688.445.473 VND, which are mortgaged at Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch to secure loans at this bank (see note V.20).

7. Prepaid expenses

7a. *Short-term prepaid expenses*

	End of the year	Beginning balance
Tools, supplies	52.480.630	147.457.274
Provision for credit limit fees	3.333.333.331	7.333.333.333
Other short-term prepaid expenses	925.452.161	1.248.934.588
Total	**4.311.266.122**	**8.729.725.195**

7b. *Long-term prepaid expenses*

	End of the year	Beginning balance
Tools, supplies	74.872.715	17.775.657
Land lease	2.786.074.378	2.833.429.750
Repair costs	-	100.720.808
Other long-term prepaid expenses	26.893.440	49.944.960
Total	**2.887.840.533**	**3.001.871.175**

8. Tangible fixed assets

	Houses and structures	Machines and equipment	Vehicles, transmission	Equipment, management tools	Other tangible fixed assets	Total
Original cost						
Beginning balance	39.977.857.852	47.781.545.111	130.889.425.983	3.811.340.485	64.500.000	222.524.669.431
Completed construction in progress	436.347.197	811.500.000	-	-	-	1.247.847.197
Liquidation, disposal	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
End of the year	**40.414.205.049**	**48.559.116.548**	**130.889.425.983**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**223.510.814.519**
Of which:						
Fully depreciated but still in use	10.928.008.049	40.899.072.861	103.486.469.000	3.095.295.502	64.500.000	158.473.345.412
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-
Accumulated depreciation						
Beginning balance	25.959.121.633	44.962.443.942	116.898.370.273	3.579.073.601	64.500.000	191.463.509.449
Depreciation	1.092.760.980	505.060.367	1.304.522.628	31.829.460	-	

	Houses and structures	Machines and equipment	Vehicles, transmission	Equipment, management tools	Other tangible fixed assets	Total
during the year						
Liquidation, disposal	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
End of the year	**27.051.882.613**	**45.433.575.746**	**118.202.892.901**	**3.383.129.515**	**64.500.000**	**194.135.980.775**
Net book value						
Beginning balance	14.018.736.219	2.819.101.169	13.991.055.710	232.266.884	-	31.061.159.982
End of the year	**13.362.322.436**	**3.125.540.802**	**12.686.533.082**	**200.437.424**	**-**	**29.374.833.744**
Of which:						
Temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets with a net book value of 10.246.014.872 VND have been mortgaged to secure loans from Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch and Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch (see note V.20).

9. Intangible fixed assets

	Right to use land	Program computer software	Total
Original cost			
Beginning balance	-	5.441.485.091	5.441.485.091
End of the year	**-**	**5.441.485.091**	**5.441.485.091**
Of which:			
Fully depreciated but still in use	-	1.314.157.818	1.314.157.818
Accumulated depreciation			
Beginning balance	-	3.011.933.079	3.011.933.079
Depreciation during the year	-	439.066.062	439.066.062
End of the year	**-**	**3.450.999.141**	**3.450.999.141**
Net book value			
Beginning balance	-	2.429.552.012	2.429.552.012
End of the year	**-**	**1.990.485.950**	**1.990.485.950**
Of which:			
Temporarily not in use	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-

10. Long-term work in progress

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Carrying amount	Original cost	Carrying amount
TDC Plaza Project	490.381.556.665	490.381.556.665	521.079.337.534	521.079.337.534
Unitown Project – Phase 2 (*)	156.545.678.578	156.545.678.578	263.770.868.329	263.770.868.329
Hoa Loi Project - Residential Area E12 - E16 (*)	813.983.366.296	813.983.366.296	807.951.202.200	807.951.202.200
Hoa Loi Project - Residential Area E15 - E19 (*)	354.157.951.220	354.157.951.220	349.492.481.427	349.492.481.427
Hoa Loi Project - Residential Area D10 - D11 (*)	63.471.536.234	63.471.536.234	61.965.409.194	61.965.409.194
Hoa Loi Project - Residential Area E3	(1.857.619.733)	(1.857.619.733)	1.787.129.903	1.787.129.903
Total	**1.876.682.469.260**	**1.876.682.469.260**	**2.006.046.428.587**	**2.006.046.428.587**

The above long-term work in progress mainly includes the value of land use rights, the value of transferred projects, and other invested costs related to the development of real estate projects for business according to the Company's medium and long-term plans. The Company will select each specific project for implementation in accordance with the market situation to bring about the highest efficiency.

(*) Certain land use right certificates with a book value as of June 30, 2025 are 901.400.114.579 VND which have been mortgaged at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch, Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch and Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch to secure loans at these banks (see note V.20).

11. Construction in progress

	Beginning balance	Expenses incurred during the year	Transfer to fixed assets during the year	Ending balance
Purchase of fixed assets	3.603.675.600	33.383.113.254	(811.500.000)	36.175.288.854
Construction in progress	5.669.303.350	1.294.193.129	(436.347.197)	6.527.149.282
Total	**9.272.978.950**	**34.677.306.383**	**(1.247.847.197)**	**42.702.438.136**

12. Financial investments

The Company's financial investments only include capital contributions to other entities. Information on the Company's financial investments is as follows:

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Investment in subsidiaries	***79.470.000.000***	-	***79.470.000.000***	-
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company (i)	15.660.000.000	-	15.660.000.000	-
Becamex Construction Material Joint Stoct Company (ii)	63.810.000.000	-	63.810.000.000	-
Investment in joint ventures and associates	***16.635.910.000***	-	***16.635.910.000***	-
SinViet Limited Liability Joint Venture Company (iii)	2.235.910.000	-	2.235.910.000	-
Mien Dong International University (iv)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	-

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Capital contribution investment in other entities	*30.800.000.000*	-	*30.800.000.000*	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	30.800.000.000	-	30.800.000.000	-
Total	**126.905.910.000**	-	**126.905.910.000**	-

(i) According to the Enterprise Registration Certificate No. 3700877200, 6th revision dated July 22, 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Binh Duong Province, the Company invests in Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company 15.660.000.000 VND, equivalent to 58,00% of the charter capital.

(ii) According to the Enterprise Registration Certificate No. 3700945605, 8th revision dated January 16, 2025, issued by the Department of Planning and Investment of Binh Duong Province, the Company invests in Becamex Construction Material Joint Stoct Company 63.810.000.000 VND, equivalent to 81,00% of the charter capital.

(iii) According to Investment License No. 061/GP-KCN-VS, dated June 17, 2002, issued by the Head of the Management Board of Vietnam - Singapore Industrial Park, the Company invests in SinViet Limited Liability Joint Venture Company 140.000,00 USD, equivalent to 50% of the charter capital.

(iv) According to Investment Certificate No. 46121000047 dated July 29, 2009, issued by the People's Committee of Binh Duong Province, the Company invests in Mien Dong International University 14.400.00.000 VND, equivalent to 24% of the charter capital.

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

Operating performance of subsidiaries and associates
Subsidiaries and associates are operating normally, with no significant changes compared to the Previous period.

Transactions with subsidiaries and associates
Significant transactions between the Company and its subsidiaries and associates are as follow:

	This period	Previous period
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company		
Purchase of raw materials, goods	63.842.595	3.365.699
Becamex Construction Material Joint Stoct Company		
Sales of goods, finished products, services	4.215.059.718	4.247.222
Dividends paid	2.916.000.000	3.888.000.000
Purchase of raw materials, goods	3.655.731.204	-
Advances for capital contribution		2.000.000.000
SinViet Limited Liability Joint Venture Company		
Purchase of goods, services	120.114.000	72.443.000
Distributed Profits		884.806.270

13. Deferred income tax assets

13a. Recognized deferred income tax assets

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

Beginning balance	1.308.298.821
Recognized in business results	-
Ending balance	**1.308.298.821**

13b. Deferred income tax assets have not been recognized

The Company has not recognized deferred income tax assets for deductible tax losses amounting to 175.333.670.183 VND, specifically as follows:

	Real estate activities	Other business activities	Total
Year 2020	-	47.707.113.421	47.707.113.421
Year 2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
Year 2024	-	61.822.952.021	61.822.952.021
Total	-	**175.333.670.183**	**175.333.670.183**

According to the current Law on Corporate Income Tax, tax losses of any tax year can be carried forward to offset taxable income for a maximum period of no more than 05 years from the year following the year the loss occurred. Deferred income tax assets are not recognized for these losses because it is unlikely that there will be sufficient taxable income in the future to utilize these benefits.

14. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***598.733.674.740***	***560.361.320.547***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	586.039.726.202	547.049.354.102
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	9.287.340.162	9.087.921.162
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	798.058.000	798.058.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	773.579.127
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	23.171.305	23.171.305
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	-	20.588.980
SinViet Limited Liability Joint Venture Company	7.192.800	6.717.600
VNTT Solutions Company Limited	245.464.800	245.464.800
Becamex Binh Phuoc Power Joint Stock Company	19.636.364	19.636.364
WTC Binh Duong One Member Company Limited	-	23.744.000
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	2.313.085.107	2.313.085.107
Payables to other suppliers	***70.928.570.544***	***60.580.846.040***
Total	**669.662.245.284**	**620.942.166.587**

The Company does not have any overdue trade payables that have not been paid.

15. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Advances to related parties	***78.835.445.510***	***107.913.216.901***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	60.839.370.005	95.364.966.901
Becamex Construction Material Joint Stock Company	5.447.825.505	-
Mr. Ho Hoan Thanh	12.548.250.000	12.548.250.000
Advances from other customers	***220.033.732.244***	***218.332.454.087***
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	98.004.142.198	128.087.845.832
Ceteccons Joint Stock Company	41.286.179.975	
Searefico Engineering and Construction Joint Stock	-	

	Ending balance	Beginning balance
Company		
Advances from other real estate buying customers	67.029.857.967	59.807.562.092
Advances from other customers	13.713.552.104	30.437.046.163
Total	**298.869.177.754**	**326.245.670.988**

16. Taxes and payables to the State

	Beginning balance		Increase during the year		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount actually paid	Payable	Receivable
VAT on domestic sales	11.123.191.088	-	7.410.366.592	(12.693.720.847)	5.839.836.833	-
Corporate income tax	12.480.559.202	-	-	(13.420.109.534)	-	939.550.332
Personal income tax	303.846.315	-	909.395.906	(1.205.506.625)	77.426.337	69.690.741
Other taxes and fees	277.760	-	123.847.233	(123.547.073)	577.920	-
Total	**23.907.874.365**	-	**8.443.609.731**	**(27.442.884.079)**	**5.917.841.090**	**1.009.241.073**

Value added tax

The Company pays value added tax using the deduction method with a value added tax rate of 10,00%. During the year, the Company applied a value added tax rate of 8,00% for certain goods and services according to Decree No. 94/2023/ND-CP dated December 28, 2023 of the Government guiding Resolution No. 110/2023/QH15 dated November 29, 2023; Decree No. 72/2024/ND-CP dated June 30, 2024 of the Government guiding Resolution No. 142/2024/QH15 dated June 29, 2024 and Decree No. 180/2024/ND-CP dated December 31, 2024 of the Government guiding Resolution No. 174/2024/QH15 dated November 30, 2024 of the National Assembly Standing Committee.

Corporate income tax

The Company is required to pay corporate income tax on taxable income at a rate of 20,00%.

Corporate income tax payable for the year is estimated as follows:

	This period	Previous period
Total accounting profit before tax	61.523.000.400	52.237.210.881
Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine taxable income:		
Taxable income	61.523.000.400	52.237.210.881
Tax-exempt income	(133.643.926.790)	(129.632.340.801)
Losses carried forward from previous periods	-	-
Taxable income	(72.120.926.390)	(77.395.129.920)
Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax still payable	-	-

The determination of corporate income tax payable by the Company is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time, and tax regulations for many different types of transactions can be interpreted in many different ways. Therefore, the amount of tax presented on the financial statements may change when the tax authorities inspect.

Other taxes

The Company declares and pays in accordance with regulations.

17. Payables to employees

Salaries and bonuses payable to employees.

18. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Payable to related parties	***7.008.378.564***	***7.008.378.564***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Interest payable for undistributed dividends	7.008.378.564	7.008.378.564
Payable to other organizations and individuals	***55.428.618.099***	***61.525.742.867***
Interest expense	13.236.679.867	15.402.137.750
Accrued construction costs	35.300.444.129	39.582.111.014
Accrued brokerage commission	6.541.494.103	6.541.494.103
Accrued share issuance costs	350.000.000	
Total	**62.436.996.663**	**68.534.121.431**

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payable to related parties	***85.448.281.200***	***90.448.281.200***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Late payment interest for purchased goods and services	85.448.281.200	85.448.281.200
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company – Project deposit	-	5.000.000.000
Payable to other organizations and individuals	***80.334.084.047***	***388.642.975.784***
Dividends payable	133.250.192	133.250.192
Money from contract liquidation of projects not yet spent for customers	19.397.884.512	22.810.510.596
Money received from deposits and reservations for projects	58.020.000.000	319.016.203.500
Payables due to the return of sold assets	-	35.999.669.996
Other short-term payables	2.782.949.343	10.683.341.500
Total	**165.782.365.247**	**479.091.256.984**

19b. Other long-term payables

Late payment interest on purchases of goods and services payable to Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation (a related party).

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

As of the date when the accounting period ended, there were no overdue payables remaining unpaid.

20. Borrowings

20a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term bank loans	***699.851.471.356***	***712.862.201.647***
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch (i)	589.741.901.666	591.700.137.112
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch (ii)	110.109.569.690	121.162.064.535
Long-term regular bonds due for repayment (see note V.20b)	***347.585.000.000***	***694.435.000.000***
Face value of bonds	350.000.000.000	700.000.000.000
Bond issuance costs (iii)	(2.415.000.000)	(5.565.000.000)

	Ending balance	Beginning balance
Long-term loans due for repayment (see note V.20b)	***180.000.000***	***540.000.000***
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch	180.000.000	540.000.000
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	-	-
Total	**1.047.616.471.356**	**1.407.837.201.647**

(i) Loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch to pay for goods with interest rates specified in each debt instrument, maximum loan term of 12 months. This loan is secured by the mortgage of land use right certificates of the Western Land project, 01 land use right certificate of the Unitown project – Phase 2 and 06 land use right certificates of the Hoa Loi project (see explanation No. V.10)..

(ii) Loan from Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade - Dong Nai Branch to pay for goods and contribute capital for business cooperation with interest rates specified in each debt instrument, maximum loan term of 12 months. This loan is secured by the mortgage of 04 land use rights of the Phu Chanh project and 01 land use right of the Hoa Loi project (see explanation No. V.6 and V.10).

(iii) 5-year term ordinary and secured bonds issued to Navibank Securities Joint Stock Company to increase the scale of working capital to serve the Company's business operations.

- Date of issue: November 09, 2020
- Maturity date: November 15, 2025
- Number of bonds issued: 700.000 bonds.
- Bond purchase price: 1.000.000 VND/bond.
- Interest payment period: 3 months/time.
- Interest rate: For the first 4 interest calculation periods: 10,5%/year; from the 05th period to the 08th period: 11%/year; from the 09th period onwards, the interest rate equals the reference interest rate of that interest calculation period Total a margin of 5%/year and is not lower than 11,5%/year. The reference interest rate is determined by the interest rate of individual savings deposits (paid in arrears) with a term of 12 months in VND by Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (applied to deposits larger than 10 Billion VND) applied on the date of interest rate determination.
- Collateral: Land use right certificate No. CY 375724 in Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province owned by Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation.

The money collected from the bond issuance was used by the Company to pay dividends, late payment interest on dividends to the ultimate parent company - Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation; repay loans and loan interest to banks, etc.

Details of incurred amounts for short-term loans during the year are as follows:

	Beginning balance	Loan amounts incurred during the year	Allocation of bond issuance costs	Loan amounts repaid during the year	Ending balance
Short-term bank loans	712.862.201.647	153.601.334.244	-	(166.612.064.535)	699.851.471.356
Long-term loans due for repayment	540.000.000	-		(360.000.000)	180.000.000
Long-term regular bonds due for repayment	694.435.000.000	-	3.150.000.000	(350.000.000.000)	347.585.000.000
Face value of bonds	*700.000.000.000*			*(350.000.000.000)*	*350.000.000.000*
Bond issuance costs	*(5.565.000.000)*		*3.150.000.000*		*(2.415.000.000)*
Total	**1.407.837.201.647**	**153.601.334.244**	**3.150.000.000**	**(516.972.064.535)**	**1.0[illegible].356**

20b. Long-term loans

	Ending balance	Beginning balance
	543.748.716.539	*152.642.153.587*
Long-term bank loans		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch (i)	-	-
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch (ii)	543.748.716.539	152.642.153.587
Total	**543.748.716.539**	**152.642.153.587**

(i) Loan from Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch to invest in 19 concrete mixer trucks and 04 dump trucks with floating interest rates, loan term of 05 years. This loan is secured by a mortgage on the assets formed from the loan capital (see note V.8).

(ii) Loan from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch with a loan limit of 770.000.000.000 VND, to supplement capital for the Social Housing Project - Zone 6 Viet Sing with the loan interest rate specified in each debt receipt agreement, the principal repayment term is 18 months from the date of disbursement. This loan is secured by mortgages over three land use rights under the Hoa Loi project (see Note V.10) and all property rights arising from Cooperation Contract No. 29/07/2024/HDVT/HD dated July 30, 2024, for the development of Social Housing (An Sinh Xa Hoi) between the Company and Industrial Development and Investment Corporation - JSC (Becamex), and Cooperation Contract No. 60/11/2024/HDVT/HD dated November 27, 2024, for the development of Individual Housing (Green City) between Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company (Becamex TDC) and Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company (Becamex BCE).

The payment term for long-term loans is as follows:

	Total debt	From 01 year or less	Over 01 year to 05 years
Ending balance			
Long-term bank loans	543.928.716.539	180.000.000	543.748.716.539
Total	**543.928.716.539**	**180.000.000**	**543.748.716.539**
Beginning balance			
Long-term bank loans	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Total	**153.182.153.587**	**540.000.000**	**152.642.153.587**

Details of incurred amounts for long-term loans during the year are as follows:

	Beginning balance	Loan amounts incurred during the year	Loan amounts repaid during the year	Amount transferred to debt short term	Ending balance
Long-term bank loans	152.642.153.587	396.340.304.486	(5.233.741.534)	-	543.748.716.539
Total	**152.642.153.587**	**396.340.304.486**	**(5.233.741.534)**	**-**	**543.748.716.539**

20c. Overdue loans not yet paid

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

21. Reward and welfare fund

	Beginning balance	Expenditure from funds	Ending balance
Bonus and welfare fund	16.122.119.703	(82.000.000)	16.040.119.703
Fund for rewarding the Board of Management and Administration	774.627	-	774.627
Total	**16.122.894.330**	**(82.000.000)**	**16.040.894.330**

22. Owner's equity

22a. Statement of changes in owner's equity

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

22b. Details of contributed capital of owners

	Ending balance	Beginning balance
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	607.005.000.000	607.005.000.000
Other shareholders	665.275.000.000	392.995.000.000
Total	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Stock

	Ending balance	Beginning balance
Number of shares registered for issuance	127.228.000	100.000.000
Number of shares sold to the public	127.228.000	100.000.000
- *Common shares*	*127.228.000*	*100.000.000*
- *Preference shares*	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- *Common shares*	-	-
- *Preference shares*	-	-
Number of shares outstanding	127.228.000	100.000.000
- *Common shares*	*127.228.000*	*100.000.000*
- *Preferred shares*	-	-

Par value of shares in circulation: 10.000 VND.

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

1. Revenue from sales and service provision

1a. Total revenue

	This period	Previous period
Revenue from construction materials business	73.512.924.289	2.372.981.251
Revenue from semi-finished product sales	94.769.837.506	99.078.517.072
Real estate revenue	206.119.367.104	54.712.160.868
Revenue from construction contracts	161.879.661.115	7.465.135.424
Revenue from service provision	5.046.878.772	5.612.857.227
Total	**541.328.668.786**	**169.241.651.842**

1b. Revenue from sales and service provision to related parties

In addition to transactions for sales and service provision to subsidiaries and joint ventures presented in note V.12a, the Company also incurred transactions for sales and service provision to related parties that are not subsidiaries and joint ventures as follows:

	This period	Previous period
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation		
Sale of goods and finished products	1.441.884.140	467.567.820
Construction of works	92.663.397.345	
Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Management Board of Binh Duong Inter-Complex Development		
Sale of goods and finished products	7.710.185	21.231.481
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Sale of goods and finished products	-	57.654.629
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company Becamex - Binh Phuoc		
Sale of goods and finished products	4.131.923.678	578.128.986
Becamex Trade Company Limited		
Sale of goods and finished products	943.268.522	
Becamex Infrastructure Development		
Construction of works		7.465.135.424
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company		
Sale of goods and finished products	345.773.150	37 224 072
Construction of works	67.530.261.556	

2. Revenue deductions

The main revenue deduction is for real estate goods returned.

3. Cost of goods sold

	This period	Previous period
Cost of goods sold for construction materials business	72.335.080.113	2.372.752.647
Cost of finished products	77.848.149.258	79.354.635.921
Real estate cost of goods sold	166.635.859.365	26.298.970.322
Construction cost of goods sold	147.853.376.148	7.348.044.335
Cost of services provided	2.832.011.367	3.841.738.854
Cost of returned goods sold	(5.451.611.071)	(1.347.667.504)
Total	**462.052.865.180**	**117.868.474.575**

4. Revenue from financial activities

	This period	Previous period
Interest on term deposits	17.188.720	9.148.480
Interest on demand deposits	570.693.338	
Dividends and distributed profits	4.276.000.000	6.472.806.270
Profit from business cooperation contracts	129.367.926.790	123.159.534.531
Total	**134.231.808.848**	**129.641.489.281**

5. Financial expenses

	This period	Previous period
Interest expense	80.540.048.127	79.321.969.827
Allocation of bond issuance expenses	3.150.000.000	3.150.000.000
Total	**83.690.048.127**	**82.471.969.827**

6. Selling expenses

	This period	Previous period
Employee expenses	5.004.579.501	9.565.836.080
Material and packaging costs	27.978.046	4.425.523.121
Tool and supply costs		897.744.364
Fixed asset depreciation expenses	17.864.256	1.481.501.695
Brokerage commission expenses	13.496.354.837	-
Outsourced service costs	3.104.038.199	724.013.325
Other expenses	7.151.531.465	5.162.260.187
Total	**28.802.346.304**	**22.256.878.772**

7. Enterprise management expenses

	This period	Previous period
Employee expenses	13.366.107.699	10.950.326.345
Management material costs	364.247.987	411.615.043
Tool and supply costs	232.142.199	67.908.052
Fixed asset depreciation expenses	944.867.218	1.297.545.544
Taxes, fees and charges	6.000.000	7.000.000
Allowance for doubtful accounts	181.184.749	1.005.877.707
Outsourced service costs	1.312.943.802	625.058.890
Other expenses	12.775.663.265	6.238.545.864
Total	**29.183.156.919**	**20.603.877.445**

8. Other income

	This period	Previous period
Profit from liquidation, transfer of fixed assets	40.000.000	2.209.629.630
Penalties for breach of contract	85.455.000	
Other income	947.889.002	309.641.093
Total	**1.073.344.002**	**2.519.270.723**

9. Other expenses

	This period	Previous period
Penalties for breach of contract	61.267.935	233.517.763
Fines and back taxes	123.988.710	2.693.275.340
Other expenses	277.676	718.984.743
Total	**185.534.321**	**3.645.777.846**

10. Earnings per share

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

11. Production and business expenses by element

	This period	Previous period
Raw material costs	222.186.008.906	86.383.137.312
Labor costs	38.321.253.449	31.676.221.811
Fixed asset depreciation expenses	3.373.239.497	5.517.059.021
Outsourced service costs	171.917.062.820	12.216.741.352
Other expenses	46.905.328.873	14.456.522.377
Total	**482.702.893.545**	**150.249.681.873**

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

Related parties to the Company include: key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

1a. *Transactions and balances with key management personnel and individuals related to key management personnel*

Key management personnel include: members of the Board of Directors and members of the Executive Board (Board of General Directors). Individuals related to key management personnel are close family members of the key management personnel.

Transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel

The Company did not have any sales or service provision transactions, nor any other transactions, with key management personnel or individuals related to key management personnel. Other transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel during the year only included payments received according to the real estate sales progress from Mr. Ho Hoan Thanh, amounting to 12.548.250.000 VND.

Receivables/Payables with key management personnel and individuals related to key management personnel

Receivables/Payables with key management personnel and individuals related to key management personnel are presented in note V.15.

Income of key management personnel and the Supervisory Board

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
This period				
Board of Directors	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong - Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan - Vice Chairman	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc - Independent Member	-	-	-	-

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-
Board of Supervisors	**118.911.850**	**45.315.230**	**-**	**164.227.080**
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	118.911.850	45.315.230	-	164.227.080
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of Directors	**927.837.000**	**423.477.311**	**-**	**1.351.314.311**
Mr. Doan Van Thuan - General Director	328.782.000	142.971.213	-	471.753.213
Mr. Ho Hoan Thanh - Deputy General Director	259.381.200	111.199.832	-	370.581.032
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	219.370.800	92.137.004	-	311.507.804
Mr. Nguyen Thanh Trung - Deputy General Director	120.303.000	77.169.262	-	197.472.262
Total	**1.046.748.850**	**468.792.541**	**-**	**1.515.541.391**

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
Previous period				
Board of Directors	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Mr. Quang Van Viet Cuong - Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	153.830.337	-	-	153.830.337
Ms. Bui Thi Lan - Vice Chairwoman (Resigned on 23/4/2024)	-	-	-	-
Ms. Huynh Thi Phuong Thao - Independent Member (Resigned on 23/4/2024)	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc - Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-
Board of Supervisors	**126.819.480**	-	-	**126.819.480**
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	126.819.480	-	-	126.819.480
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of Directors	**803.022.104**	-	-	**803.022.104**
Mr. Doan Van Thuan - General Director	167.971.956	-	-	167.971.956
Mr. Ho Hoan Thanh - Deputy General Director	253.969.830	-	-	253.969.830
Ms. Ly Thi Binh - Deputy General Director (Resigned on 02/5/2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	214.857.318	-	-	214.857.318
Mr. Nguyen Thanh Trung Nguyễn Thành Trung - Deputy General Director	60.303.000	-	-	60.303.000
Total	**1.083.671.921**	-	-	**1.[illegible]21**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties to the Company include:

Related parties	Relationship
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	Parent company
Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Management Board of Binh Duong Inter-Complex Development	Branch of parent company
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company	Subsidiary company
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	Subsidiary company
SinViet Limited Liability Joint Venture Company	Jointly controlled business
Mien Dong International University	Associated company
Becamex Urban Development Joint - Stock Company	Company in the same Group
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company	Company in the same Group
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Company in the same Group
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Company in the same Group
Becamex IDC- Block 71 Startup Support Mtv Company Limited- Block 71	Company in the same Group
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Binh Duong Rubber Joint Stock Company	Associate of the investing company
Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co.,Ltd	Associate of the investing company
Setiabecamex Joint Stock Company	Associate of the investing company
Savi Pharmaceutical Joint Stock Company	Associate of the investing company
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Tokyu Co., Ltd	Associate of the investing company
Eastern Educational Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Associate of the investing company
Vietnam - Singapore Smart Energy Solutions Joint Stock Company	Associate of the investing company
East Saigon Investment And Industrial Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex - Vsip Power Investment and Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
VSIP Can Tho Joint Stock Company	Associate of the investing company
East Saigon Investment And Industrial Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Tokyu Bus Company Limited	Subsidiary of Becamex Tokyu Co., Ltd
BW Thoi Hoa Industrial Development One Member Company Limited	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Thoi Hoa Industrial Development One Member Company Limited - Project 2	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Supply Chain City Company Limited	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development One Member Company Limited - Project 3	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development - BB04 Company	Subsidiary of BW Industrial

Related parties	Relationship
BW Bau Bang Industrial Development - BB05 Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of BW Industrial
BW Bau Bang Industrial Development - BB06 Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of BW Industrial
BW Bau Bang Industrial Development - BB01 Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of BW Industrial
BW My Phuoc 3 Industrial Development Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of Becamex Infrastructure
Becamex Trading One Member Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of Becamex Infrastructure
Becamex Hotel One Member Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of Becamex Infrastructure
WTC Binh Duong One Member Company Limited	Development Joint Stock Company Subsidiary of Mien Dong International University
Aspire One Member Company Limited	Subsidiary of Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company
VNTT Solutions Company Limited	Subsidiary of Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company Becamex - Binh Phuoc
Becamex Binh Phuoc Power Joint Stock Company	Subsidiary of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company
Binh Duong Plastic Production Trading One Member Company Limited	Subsidiary of Becamex Binh Dinh Joint Stock Company
Becamex Binh Dinh Technical Infrastructure Development Company Limited	Affiliate of Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co.,Ltd
VSIP Hai Phong Co., Ltd	

Transactions with other related parties

In addition to transactions with subsidiaries and joint ventures/associates as presented in note V.12, as well as transactions for sales and service provision to other related parties that are not subsidiaries or joint ventures/associates as presented in note VI.1b, the Company also had other transactions with other related parties as follows:

	This term	Previous term
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchasing services, goods, construction	314.713.953	338.649.826
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company Becamex - Binh Phuoc		
Purchasing goods and services	109.676.659	128.147.736
WTC Binh Duong One Member Company Limited		
Purchasing services		21.800.000
My Phuoc Hospital Joint Stock Company		
Dividends paid	1.360.000.000	1.700.000.000
Investment and Industrial Development Joint		

	This term	Previous term
Stock Corporation		
Land leasing	90.909.091	
Purchasing goods and services	50.665.577.994	
VNTT Solutions Company Limited		
Purchasing goods and services	135.000.000	155.000.000
VSIP Hai Phong Co., Ltd		
Temporarily divided profit from business cooperation	129.367.926.790	123.159.534.531
Advance of a portion of contributed capital for business cooperation	394.840.669.585	105.000.000.000

Prices of goods and services provided to related parties are negotiated prices. Purchases of goods and services from related parties are made at negotiated prices.

In addition, Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation also used its land use right certificates as collateral for the Company's bond issuance to Navibank Securities Joint Stock Company (see note V.20).

Receivables/Payables with other related parties
Receivables/Payables with other related parties are presented in notes V.2, V.3, V.4, V.14, V.15, V.18 and V.19.
Other related parties' receivables are unsecured and will be paid in cash.

2. Comparative figures

In the current period, the Company has retrospectively adjusted the comparative figures as at the beginning of 2025, as follows:

	Code	Figures before adjustment	Adjustments	Figures after adjustment
Balance Sheet				
Short-term trade payables	311	620.942.166.587	87.915.672.000	708.857.838.587
Taxes and other payables to the State	313	22.061.341.147	1.846.533.218	23.907.874.365
Retained earnings	421	20.655.537.964	(89.762.205.218)	(69.106.667.254)

3. Events occurring after the end of the accounting period

There were no significant events occurring after the end of the accounting period that require adjustments to the figures or disclosure in the Financial Statements.

Binh Duong, July 25 2025

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Manager

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
Address: No. 26-27, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Appendix 01: Statement of Changes in Equity

Unit: VND

	Capital	Share premiums	Other equity of the owners	Investment Development Fund	Undistributed profit after tax	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(390.154.388.407)	731.609.525.157
Profit/(loss) in the previous period	-	-	-	-	52.237.210.881	52.237.210.881
Ending balance of the previous period	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(337.917.177.526)**	**783.846.736.038**
Beginning balance of the current year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(69.106.667.254)	1.052.657.246.310
Profit/(loss) in the current period	-	-	-	-	61.523.000.400	61.523.000.400
Issuance of shares for cash	272.280.000.000	50.099.520.000	-			322.379.520.000
Share issuance costs	-	(390.000.000)	-			(390.000.000)
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(7.583.666.854)**	**1.436.169.766.710**

Binh Duong, July 25, 2025

Duong Thi Tam
Preparer

Huynh Thi Ngoc Tuyet
Chief Accountant

Doan Van Thuan
General Director

These explanatory notes are an integral part and must be read in conjunction with the financial statements

BC2507270240