TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
Date: 2025.10.30 15:35:17 +07:00
Foxit PDF Editor Version: 11.2.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	04 - 05
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	06 - 41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.127.021.587.266**	**1.957.636.966.110**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**445.828.535.209**	**354.991.394.148**
111	1. Tiền		83.828.535.209	134.991.394.148
112	2. Các khoản tương đương tiền		362.000.000.000	220.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**621.176.217.568**	**622.368.825.260**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		621.176.217.568	622.368.825.260
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**499.953.472.360**	**442.155.349.891**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	48.223.963.160	37.821.872.248
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	68.194.889.320	12.792.967.683
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	102.347.102.061	107.347.102.061
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	357.635.057.763	352.266.064.814
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(76.447.539.944)	(68.072.656.915)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**513.546.961.338**	**497.624.435.969**
141	1. Hàng tồn kho		551.972.405.967	536.158.286.568
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.425.444.629)	(38.533.850.599)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**46.516.400.791**	**40.496.960.842**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	12.236.089.615	5.756.822.415
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.587.531.346	16.041.801.337
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	18.692.779.830	18.698.337.090
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.539.002.944.125**	**3.614.126.367.543**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**847.801.840.741**	**900.813.078.315**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	60.000.000.000	60.000.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	07	9.896.049.652	9.896.049.652
216	3. Phải thu dài hạn khác	08	972.280.328.857	972.280.328.857
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(194.374.537.768)	(141.363.300.194)
220	**II. Tài sản cố định**		**1.401.185.954.084**	**1.469.269.879.750**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	887.757.070.221	936.112.357.788
222	*- Nguyên giá*		*1.935.198.988.751*	*1.914.012.940.341*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.047.441.918.530)*	*(977.900.582.553)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	513.428.883.863	533.157.521.962
228	*- Nguyên giá*		*719.181.725.928*	*719.045.899.277*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(205.752.842.065)*	*(185.888.377.315)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**184.377.952.146**	**186.745.719.828**
231	- Nguyên giá		201.186.380.934	201.186.380.934
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(16.808.428.788)	(14.440.661.106)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**152.784.387.145**	**130.981.075.686**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	152.784.387.145	130.981.075.686
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**861.606.513.886**	**832.730.493.010**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		859.704.781.086	830.828.760.210
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.901.732.800	1.901.732.800
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**91.246.296.123**	**93.586.120.954**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	91.246.296.123	93.586.120.954
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.666.024.531.391**	**5.571.763.333.653**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.716.021.470.347**	**1.586.481.818.113**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.418.254.809.160**	**1.286.019.824.407**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	17.316.592.925	25.353.956.906
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	47.055.458.965	11.696.212.080
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	32.893.211.442	25.064.591.894
314	4. Phải trả người lao động		21.952.789.284	38.198.559.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	519.956.718.069	513.377.576.687
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	6.132.148.289	12.798.799.437
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	745.434.491.959	637.398.626.527
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		27.513.398.227	22.131.501.133
330	**II. Nợ dài hạn**		**297.766.661.187**	**300.461.993.706**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	18.741.382.524	19.581.795.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	81.196.109.286	78.871.135.679
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	197.829.169.377	202.009.062.151
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.950.003.061.044**	**3.985.281.515.540**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**3.950.003.061.044**	**3.985.281.515.540**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		11.949.349.305	11.949.349.305
416	3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(35.469.525.274)	(35.469.525.274)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	23	(150.814.269.017)	(163.830.900.079)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		86.266.545.618	67.803.316.727
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		582.832.941.124	661.421.958.114
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*544.413.225.805*	*541.074.405.409*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*38.419.715.319*	*120.347.552.705*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		455.238.019.288	443.407.316.747
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.666.024.531.391**	**5.571.763.333.653**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hồng Quyên	Nguyễn Thị Kim Phượng	Lê Trọng Nghĩa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
					VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**367.083.182.813**	**208.244.631.421**	**735.692.498.031**	**648.165.823.043**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	271.237.789	285.046.305	1.023.936.541	1.112.069.357
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**366.811.945.024**	**207.959.585.116**	**734.668.561.490**	**647.053.753.686**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	207.693.678.196	**171.534.252.834**	**484.468.809.439**	**480.897.046.047**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**159.118.266.828**	**36.425.332.282**	**250.199.752.051**	**166.156.707.639**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	13.007.912.160	22.778.769.210	36.500.732.297	43.627.464.877
22	7. Chi phí tài chính	29	2.245.827.147	20.848.123.648	8.499.832.994	26.573.379.212
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*7.812.818.654*	-	*3.066.802.877*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		5.195.901.715	13.906.560.004	26.279.616.976	22.900.026.294
25	9. Chi phí bán hàng	30	12.230.635.782	8.243.747.803	24.481.456.813	24.848.535.469
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	54.577.069.654	49.068.762.005	170.610.260.074	163.801.774.351
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**108.268.548.120**	**(5.049.971.960)**	**109.388.551.443**	**17.460.509.778**
31	12. Thu nhập khác	32	791.320.653	4.537.062.245	1.093.118.261	10.954.438.614
32	13. Chi phí khác	33	234.685.402	1.731.530.825	643.215.142	1.890.812.396
40	**14. Lợi nhuận khác**		**556.635.251**	**2.805.531.420**	**449.903.119**	**9.063.626.218**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**108.825.183.371**	**(2.244.440.540)**	**109.838.454.562**	**26.524.135.996**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	21.727.986.795	1.884.853.375	31.792.389.259	21.227.503.259
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	1.842.826.304	(2.649.158.269)	(279.462.272)	(1.701.087.181)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**85.254.370.272**	**(1.480.135.646)**	**78.325.527.575**	**6.997.719.918**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**65.430.985.637**	**(6.650.105.388)**	**48.923.300.139**	**1.088.581.253**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**19.823.384.635**	**5.169.969.742**	**29.402.227.436**	**5.909.138.665**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**218**	**(22)**	**163**	**4**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hồng Quyên	Nguyễn Thị Kim Phượng	Lê Trọng Nghĩa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*109.838.454.562*	*(2.244.440.540)*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		68.653.063.051	73.040.945.464
03	- Các khoản dự phòng		61.277.714.633	7.712.904.806
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.749.398.044	4.288.149.202
05	- Lỗ từ hoạt động đầu tư		(60.419.017.634)	50.753.356.502
06	- Chi phí lãi vay		-	3.066.802.877
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*182.099.612.656*	*136.617.718.311*
09	- Biến động các khoản phải thu		(99.255.552.298)	177.355.371.782
10	- Biến động hàng tồn kho		(15.922.525.369)	17.855.952.950
11	- Biến động các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		28.158.761.105	31.980.066.421
12	- Biến động chi phí trả trước		(4.139.442.369)	5.813.147.110
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(3.066.802.877)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.656.131.540)	(52.988.634.870)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.667.191.143)	(5.957.624.670)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*52.617.531.042*	*307.609.194.157*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(26.428.430.536)	(20.321.468.595)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	4.280.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.192.607.692)	(224.616.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.000.000.000	30.650.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		57.480.614.324	16.411.352.614
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*34.859.576.096*	*(193.595.206.890)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	64.800.383.843
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(252.473.028.881)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(90.000.000.000)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*-*	*(277.672.645.038)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**87.477.107.138**	**(163.658.657.771)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**354.991.394.148**	**547.387.693.841**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.360.033.923	21.093.163.071
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**445.828.535.209**	**404.822.199.141**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hồng Quyên	Nguyễn Thị Kim Phượng	Lê Trọng Nghĩa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

1 THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Tiền thân của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP là Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 103728 ngày 26 tháng 11 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 28 tháng 11 năm 2006. Tổng Công ty hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 134/2006/QĐ-UBND ngày 22 tháng 05 năm 2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương.

Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương được chuyển đổi thành Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH Một thành viên theo Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 24 tháng 06 năm 2010 của UBND tỉnh Bình Dương. Tổng Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình TNHH Một thành viên theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3700148166 ngày 15 tháng 11 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 18 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700148166 ngày 01 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 26 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: A128 đường 3/2, khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 3.000.000.000.000 VND tương đương với 300.000.000 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ sân golf và hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế;
- Sản xuất kinh doanh giấy và các sản phẩm từ giấy;
- Gia công chế tạo lắp ráp máy móc thiết bị và các loại sản phẩm từ nguyên liệu kim loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông;
- Kinh doanh vật tư, dụng cụ y tế. Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Kinh doanh sân golf, khách sạn và các dịch vụ du lịch giải trí;
- Chế tạo, lắp ráp các khung nhà, xưởng bằng kim loại;
- Mua bán các loại máy móc, vật tư, thiết bị, cơ khí điện lạnh và các nguyên liệu về kim loại;
- Khai thác gỗ …

Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 09 tháng đầu năm tăng 71,3 tỷ VND, tương ứng tăng 1.019,30%% gấp 10 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu từ thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 87,5 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 13,5%, chủ yếu do tình hình hoạt động kinh doanh tại các đơn vị thành viên có chiều hướng thuận lợi. Điều này dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 84,04 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 50,58%;
- Chi phí tài chính giảm 18 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ giảm 68% chủ yếu do hoàn nhập chi phí dự phòng trong kỳ này.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	KP Apparell Manufacturing Co.,Ltd	Vương quốc Campuchia	100,00%	100,00%	Sản xuất hàng sợi, vải, may mặc
2	Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh sản phẩm từ giấy
3	Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thuận An	Thành phố Hồ Chí Minh	62,68%	62,68%	Kinh doanh thương mại
4	Công ty TNHH Sân golf Palm Sông Bé	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh dịch vụ Golf
5	Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
6	Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng Việt Lào	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Trồng, khai thác, chế biến mủ cao su

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi ;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân kỳ kế toán.

2.7 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.9 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,…được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà định kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.11 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	20 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

Khấu hao tài sản đối với vườn cây cao su được thực hiện theo Quyết định số 221/QĐ-CSVN ngày 27 tháng 04 năm 2010 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.

2.13 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
- Quyền sử dụng đất	44 năm

2.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.15 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng;
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.17 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.20 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để
Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng
Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.22 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tổng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.23 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade - Công ty con.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.24 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là chiết khấu thương mại.

Khoản chiết khấu thương mại 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 hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.25 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.26 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Chính sách ưu đãi thuế

- Tại Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade: Đối với hoạt động cho thuê đất, Công ty được áp dụng mức thuế suất bằng 5% đến hết năm 2026, 10% đến hết năm 2027 và thuế suất bằng 20% cho thời gian còn lại.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.29 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.981.587.772	6.167.625.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.844.331.809	128.698.648.391
Tiền đang chuyển	2.615.628	125.120.540
Các khoản tương đương tiền (*)	362.000.000.000	220.000.000.000
	445.828.535.209	**354.991.394.148**

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	620.007.038.470	-	622.368.825.260	-
- Các khoản đầu tư khác	1.169.179.098	-	-	-
	621.176.217.568	**-**	**622.368.825.260**	**-**

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 621.176.217.568 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,75%/năm đến 9,50%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	30/09/2025			01/01/2025		
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
					VND			VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ		Thành phố Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	15.937.080.416	35,00%	35,00%	29.062.080.416
- Công ty TNHH FrieslandCampina Việt Nam		Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	66.311.049.171	30,00%	30,00%	81.341.049.171
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc		Thành phố Hồ Chí Minh	24,00%	24,00%	165.930.022.536	24,00%	24,00%	164.427.813.622
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng (*)		Thành phố Hồ Chí Minh	35,96%	35,96%	35.642.561.550	30,90%	30,90%	19.898.639.040
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE		Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	150.497.382.431	30,00%	30,00%	131.947.725.889
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành		Thành phố Hồ Chí Minh	41,74%	30,00%	91.361.671.789	41,74%	30,00%	92.820.245.447
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương (*)	BDG	Thành phố Hồ Chí Minh	48,77%	48,77%	334.025.013.194	47,71%	47,71%	311.331.206.625
					859.704.781.087			**830.828.760.210**

(*) Trong kỳ, Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade (Công ty con của Tổng Công ty) mua thêm 5,06% cổ phần của Công ty Cổ phần Hưng Vượng, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 30,09% lên 35,96% và mua thêm 1,06% cổ phần của Công ty Cổ phần May Mặc Bình Dương, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 47,71% lên 48.77%

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Cơ khí Vận tải Cao su Dầu Tiếng	1.901.732.800		-	1.901.732.800		-
	1.901.732.800		**-**	**1.901.732.800**		**-**

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***383.119.980***	-	***459.036.100***	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	270.343.440	-	346.024.800	-
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	18.369.600	-	69.613.100	-
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	94.406.940	-	43.398.200	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành	55.686.000	-	-	-
Bên khác	***47.785.157.180***	***(4.864.286.954)***	***37.362.836.148***	***(4.203.850.588)***
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	7.096.292.449	-	3.159.013.119	
- Công ty TNHH Thương Mại Quốc tế Như Ý	7.701.850.440	-	2.483.500.880	-
- Công ty TNHH Cao su Camel Việt Nam	9.542.592.695	-	-	-
- Các khách hàng khác	23.444.421.596	(4.864.286.954)	31.720.322.149	(4.203.850.588)
	48.223.963.160	**(4.864.286.954)**	**37.821.872.248**	**(4.203.850.588)**
b) Dài hạn				
Bên khác				
- Công ty Cổ phần An Bình (*)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	60.000.000.000	**-**	**60.000.000.000**	**-**

(*) Trong năm 2016, Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV đã ký hợp đồng bồi thường kinh phí đầu tư về đất và chuyển giao đất ngày 15/08/2016 với Công ty Cổ phần An Bình ("An Bình"). Ngày 25/08/2016, Tỉnh ủy Bình Dương đã ban hành công văn số 457-CV/TU về đồng ý chủ trương cho Tổng Công ty được chuyển giao 15 ha đất tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cho An Bình để làm dịch vụ kho bãi phục vụ sản xuất kinh doanh.

Ngày 22/12/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3536/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV quản lý để giao cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một. Tổng Công ty đã ghi nhận các nghiệp vụ kinh tế phát sinh có liên quan đến giao dịch này trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa.

Tuy nhiên vào ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh nêu trên. Hiện nay vụ việc đang chờ hướng dẫn thực hiện của cấp có thẩm quyền và sẽ được xem xét xử lý theo quyết định của các cấp có thẩm quyền.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Ông Bùi Thanh Hải (1)	10.077.700.000	(3.062.310.000)	10.207.700.000	(3.062.310.000)
- Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Bách Phương (2)	56.297.377.815	-	-	-
- Các khách hàng khác	1.819.811.505	-	2.585.267.683	-
	68.194.889.320	**(3.062.310.000)**	**12.792.967.683**	**(3.062.310.000)**

(1) Khoản ứng trước cho Ông Bùi Thanh Hải theo hợp đồng cung cấp cây cảnh và dịch vụ chăm sóc ngày 01/08/2017.

(2) Khoản ứng trước 30% giá trị hợp đồng Dự án Nhà Xưởng Xây Sẵn PITP 2 GĐ 5,6 theo HĐ số 1232/RBF2-PITP/CA/20250526 (Khoản này tạm ứng chưa có hóa đơn).

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành (1)	107.347.102.061	(32.204.130.618)	-	5.000.000.000	102.347.102.061	(32.204.130.618)
	107.347.102.061	**(32.204.130.618)**	**-**	**5.000.000.000**	**102.347.102.061**	**(32.204.130.618)**
b) Dài hạn						
Bên khác						
- Công ty TNHH Du lịch D&M (2)	9.896.049.652	-	-	-	9.896.049.652	-
	9.896.049.652	**-**	**-**	**-**	**9.896.049.652**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành

Hợp đồng	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	01/01/2025
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn ngày 08/01/2016 và phụ lục hợp đồng ngày	VND	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	36 tháng kể từ ngày 01/01/2020	Tín chấp	20.847.102.061	25.847.102.061
- Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017 và phụ lục hợp	VND	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	36 tháng kể từ ngày 01/01/2020	Tín chấp	81.500.000.000	81.500.000.000
						102.347.102.061	**107.347.102.061**

Thông tin chi tiết về khoản cho vay dài hạn như sau:

(2) Khoản phải thu Công ty TNHH Du lịch D&M về cho vay triển khai các thủ tục ban đầu của dự án khu du lịch tại Mũi Né, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng) do Công ty TNHH Du lịch D&M làm chủ đầu tư với lãi suất 0%/năm, hình thức đảm bảo là tín chấp. Theo Biên bản bàn giao số 02/BBBG-TCTY ngày 29/06/2021 về việc chuyển giao quyền đại diện sở hữu vốn tại Công ty TNHH Du lịch D&M của Tổng Công ty cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương ("IMPCo"), trong thời gian 06 tháng kể từ ngày được Tỉnh ủy Bình Dương phê duyệt, IMPCo có trách nhiệm hoàn trả lại khoản vay của Công ty TNHH Du lịch D&M cho Tổng Công ty. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tỉnh ủy Bình Dương (nay trực thuộc Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa có văn bản phê duyệt nội dung nêu trên.

8 PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	172.913.753.054	(36.316.812.372)	172.913.753.054	(28.602.365.709)
+ *Tiền lãi cho vay ngắn hạn*	*57.029.572.232*	*(36.316.812.372)*	*57.029.572.232*	*(28.602.365.709)*
+ *Tiền lãi bổ sung theo thỏa thuận* [1]	*115.884.180.822*	-	*115.884.180.822*	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	16.570.482.188	-	12.255.156.053	-
- Phải thu về tạm ứng [2]	15.185.810.045	-	13.914.351.875	-
- Các khoản thế chấp, ký quỹ	436.646.085	-	236.729.085	-
- Phải thu Cục thuế Bình Dương tiền hoàn thuế do hủy hợp đồng [3]	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Phải thu tiền chi hộ	648.298.017	-	-	-
- Phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú tiền chênh lệch giá chuyển nhượng khu đất 43 ha [4]	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Phải thu khác	2.879.043.546	-	3.945.049.919	-
	357.635.057.763	**(36.316.812.372)**	**352.266.064.814**	**(28.602.365.709)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	***173.562.051.071***	***(36.316.812.372)***	***173.786.402.790***	***(28.602.365.709)***
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	648.298.017	-	872.649.736	-
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	172.913.753.054	(36.316.812.372)	172.913.753.054	(28.602.365.709)
Bên khác	***184.073.006.692***	-	***178.479.662.024***	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Cục thuế Bình Dương	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Các đối tượng khác	35.071.981.864	-	29.478.637.196	-
	357.635.057.763	**(36.316.812.372)**	**352.266.064.814**	**(28.602.365.709)**
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Các khoản ký quỹ, ký cược	42.000.000	-	42.000.000	-
- Phải thu tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa [5]	972.238.328.857	(194.374.537.768)	972.238.328.857	(141.363.300.194)
	972.280.328.857	**(194.374.537.768)**	**972.280.328.857**	**(141.363.300.194)**

(1) Khoản phải thu về lãi vay đến ngày 30/09/2025 là khoản lãi cho Cty CP Đầu Tư Phát Triển Tân Thành vay theo HĐ số 05/2011/HĐTDHM ngày 24/05/2011, số tiền vay là 144.000.000.000 đồng, lãi vay phát sinh từ ngày 24/05/2011 đến hết ngày 20/09/2018 là: 115.884.180.822 đồng. Khoản phải thu này trước giai đoạn cổ phần hóa, nên công ty cổ phần có trách nhiệm thu hộ nộp về cho chủ sở hữu giai đoạn công ty TNHH. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển tân Thành có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi nêu trên cho Tổng Công Ty chậm nhất đến thời điểm 31/12/2022. Và khoản phải thu lãi vay của các HĐ vay ngắn hạn phát sinh đến 30/09/2025 là: 57.029.572.232 đồng chưa bao gồm lãi phạt chậm thanh toán đến thời điểm 30/09/2025 là: 41.661.840.621 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Tân Thành chưa thanh toán các khoản lãi nêu trên cho Tổng công ty.

(2) Trong số dư tạm ứng tại ngày 30/09/2025 bao gồm khoản tạm ứng của nhân viên Nguyễn Ngọc Loan tiền công tác, phí văn phòng và chi phí của các dự án số tiền 12.269.445.473 VND (số dư tại ngày 31/12/2024 là 12.269.445.473 VND)

(3) Ghi nhận khoản tạm thu từ Cục Thuế Tỉnh Bình Dương do phát sinh hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016 với Công ty CP Bất Động Sản U&I theo hợp đồng hủy bỏ ngày 21/07/2022. Khoản phải thu này bao gồm thuế GTGT phát sinh đã nộp là: 21.583.020.756 đồng và thuế TNDN đã nộp là: 39.431.581.475 đồng. Hai khoản này sẽ được Tổng công ty quyết toán với Cơ quan thuế và có trách nhiệm quyết toán với Văn Phòng Tỉnh ủy Bình Dương.

(4) Ghi nhận khoản phải thu từ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Tân Phú, do phát sinh từ việc tạm nộp khắc phục đơn giá đất chuyển giao khu đất 430.000,03m2 theo giá của UBND tỉnh Bình Dương ban hành theo biên bản làm việc với Thanh Tra tỉnh Bình Dương ngày 20/07/2019, khoản tạm thu 87.986.422.597 đồng này tương ứng 70% giá trị khắc phục tạm nộp vào tài khoản phong tỏa của Văn Phòng Tỉnh Ủy Bình Dương ngày 18/11/2019. Khoản tạm nộp này đã được chuyển vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Căn cứ theo biên lai số AA/2020/0046010 thu tiền nộp NSNN ngày 16/03/2023 của Cục Thi hành án Dân Sự Thành Phố Hà Nội đã cấn trừ khoản tiền tạm nộp chênh lệch giá đất này để đảm bảo nghĩa vụ của Tổng Công ty về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với Nhà nước theo nội dung Bản án số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Bản án số 912/2022/HSPT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, và Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CTHADS ngày 20/02/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với số tiền 127.244.889.425 đồng, trong đó có bao gồm khoản tiền 87.986.422.597 đồng. Tuy nhiên do chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định rõ đối tượng có liên quan đến tiền sử dụng đất phải nộp theo bản án. Đến thời điểm 30/09/2025 khoản phải thu này Tổng Công ty vẫn hạch toán khoản tạm thu từ Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Tân Phú. Nội dung này cũng đang được đưa vào quyết toán cổ phần hóa để bàn giao sang CTCP, ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê quyết toán, xác định rõ trách nhiệm của chủ thể phải nộp, Tổng Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh khoản phải thu này về đúng đối tượng phù hợp với phê duyệt.

(5) Căn cứ theo Bản án số 912/2022/HSPT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CTHADS ngày 20/02/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội và kiến nghị của kiểm toán NN KV4 thì tổng số tiền sử dụng đất Tổng Công ty phải nộp bổ sung là: 1.060.224.751.454 đồng. Ngày 30/06/2023 theo Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ năm 2023, đã thống nhất phê duyệt cho phép Tổng công ty được thực hiện trích lập dự phòng, số dư dự phòng đã trích đến ngày 30/09/2025 là: 194.374.537.768 đồng. Trường hợp khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa mà tổng số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung và tiền chậm nộp phát sinh được Chủ sở hữu và các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận cho Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV (giai đoạn trước cổ phần hóa) thì Tổng Công ty sẽ hoàn nhập lại chi phí đã trích lập dự phòng.

9 NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
+ Các khách hàng khác	2.288.793.650	(2.288.793.650)	2.293.793.650	(2.293.793.650)
Người mua trả tiền trước				
+ Ông Bùi Thanh Hải	10.077.700.000	(3.062.310.000)	10.207.700.000	(3.062.310.000)
Phải thu về cho vay				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	102.347.102.061	(32.204.130.618)	107.347.102.061	(35.733.367.213)

Phải thu khác				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (*)	172.913.753.054	(36.316.812.372)	172.913.753.054	(25.073.129.114)
+ Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa	1.060.224.751.454	(194.374.537.768)	972.238.328.857	(141.363.300.194)
+ Đối tượng khác	637.227.864	(2.575.493.304)	2.598.731.274	(1.910.056.938)
	1.348.489.328.083	**(270.822.077.712)**	**1.267.599.408.896**	**(209.435.957.109)**

(*) Ngoài ra còn khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm ... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu, do không đánh giá được khả năng thu hồi:

+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (*)	41.661.840.621	34.446.858.984
	41.661.840.621	**34.446.858.984**

10 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.861.807.493	-	12.865.393.052	-
Công cụ, dụng cụ	1.993.445.651	-	2.262.617.407	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	341.854.298.078	-	337.355.319.537	
- *Dự án Khu công nghiệp Quốc tế Protrade (*)*	*323.269.305.911*	-	*330.134.410.850*	-
- *Chi phí sản xuất kinh doanh tại Công ty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào*	*18.584.992.167*	-	*7.220.908.687*	-
Thành phẩm	24.966.221.223	-	15.467.217.841	-
Hàng hoá (**)	168.296.633.522	(38.425.444.629)	168.207.738.731	(38.533.850.599)
	551.972.405.967	**(38.425.444.629)**	**536.158.286.568**	**(38.533.850.599)**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí đầu tư bất động sản nắm giữ để bán tại Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	110.888.127.932	114.853.823.066
- Chi phí xây dựng	161.771.762.342	163.980.256.703
- Chi phí thiết kế và phát triển kết cấu hạ tầng	42.315.980.912	42.893.675.090
- Chi phí lãi vay vốn hóa	5.283.596.764	5.355.727.978
- Chi phí quản lý dự án	3.009.837.961	3.050.928.013
	323.269.305.911	**330.134.410.850**

(**) Hàng hóa chủ yếu là các loại cây kiểng phục vụ kinh doanh tại Công ty mẹ - Tổng Công ty và hàng hóa nhu yếu phẩm, xăng dầu tại Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thuận An.

11 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Vườn cây cao su kiến thiết cơ bản	2.798.220.430	2.368.969.839
- Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây [(1)]	66.727.329.629	65.385.067.962
- Dự án nâng cấp sân golf Sông Bé	3.712.808.452	-
- Cụm công nghiệp An Điền [(2)]	3.240.218.299	3.240.218.299
- Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương [(3)]	8.474.786.210	8.474.786.210
- Khu quy hoạch Gò Chai [(4)]	40.038.834.627	40.038.834.627
- Dự án xây dựng vườn ươm	1.778.353.597	-
- Các công trình khác	26.013.835.901	11.473.198.749
	152.784.387.145	**130.981.075.686**

[(1)] Tên dự án: Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây;

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Đầu tư khu tái định cư;
- Quy mô: 8,8 ha;
- Tình trạng dự án tại ngày 30/09/2025: Tổng Công ty đã được cấp quyền sử dụng đất cho dự án, hiện tại đang thực hiện các thủ tục pháp lý để tách sổ và bàn giao đất cho từng hộ dân trong khu tái định cư. Chi phí phát sinh lũy kế đến thời điểm 30/09/2025 là các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án. Liên quan đến dự án này, sau khi hoàn tất nghĩa vụ pháp lý là cấp sổ cho các hộ dân, Tổng Công ty sẽ quyết toán với Tỉnh ủy Bình Dương về toàn bộ các giao dịch có liên quan gồm khoản tiền đã thu trước của các hộ dân được trình bày tại Thuyết minh số 21 do có liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa. Do đó, số liệu này có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa.

[(2)] Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp An Điền;

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp An Điền;
- Tổng vốn đầu tư: 194.330.575.584 VND;
- Quy mô: 7,9 ha;
- Tình trạng dự án tại ngày 30/09/2025: hiện tại đang tạm ngưng thực hiện để Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) xem xét chủ trương hoán đổi đất để thực hiện dự án.

(3) Tên dự án: Mua đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương;

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV;
- Địa điểm: xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Nắm giữ chờ tăng giá;
- Quy mô: 564 m^2;
- Tình trạng dự án tại ngày 30/09/2025: Căn cứ theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, Tổng Công ty đã tiến hành bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 khu đất có diện tích 564m2 tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương. Về xử lý chi phí đầu tư vào đất, Sở Tài Chính đang lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

(4) Khu quy hoạch Gò Chai.

Trong năm 2016, Tỉnh ủy Bình Dương ban hành Thông báo số 45-TB/TU ngày 04/03/2016 về việc thống nhất chủ trương cho phép Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV chuyển giao diện tích đất trong dự án Khu quy hoạch Gò Chai. Đây là dự án được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương giao cho Tổng Công ty làm chủ đầu tư theo văn bản số 5653/UBND-SX ngày 24/12/2007.

Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV (Bên A) đã ký hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016 với Công ty Cổ phần Bất động sản U&I (Bên B). Theo đó Bên A sẽ chuyển giao cho Bên B toàn bộ phần diện tích đất Bên A đã đền bù cho các hộ dân thuộc dự án Khu quy hoạch Gò Chai tại phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích là 236.403,18 m2 và Bên B hoàn trả lại cho Bên A chi phí đã bồi thường. Đối với diện tích Bên A sẽ chuyển giao cho Bên B nêu trên, Bên B sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo mục đích sử dụng đất của dự án. Về việc chuyển giao đất, Tổng Công ty sẽ bàn giao thực địa cho Bên B khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 02/2018/PLHĐCGĐ trong tháng 04 năm 2018 về việc sẽ tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa theo hồ sơ đã bồi thường và bản đồ địa chính của cơ quan có chức năng xác lập và cung cấp hồ sơ pháp lý đầy đủ cho Bên B, riêng điều khoản thanh toán sẽ được các bên thỏa thuận sau. Tổng Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ việc chuyển giao khu đất vào giai đoạn trước cổ phần hóa.

Theo Nghị quyết số 27/NQ-HĐQT ngày 05/05/2020, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã thông qua chủ trương sẽ thực hiện hủy hợp đồng chuyển giao đất với Công ty Cổ phần Bất động sản U&I và hoàn trả lại tiền mà Công ty U&I đã thanh toán. Tổng Công ty sẽ ghi giảm khoản doanh thu chuyển nhượng bất động sản đã hạch toán vào giai đoạn trước cổ phần hóa và quyết toán lại số tiền mà Tổng Công ty phải nộp cho Tỉnh ủy Bình Dương. Ngày 22/07/2020, Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I đã có biên bản thống nhất phương án hủy hợp đồng số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I về việc chuyển giao phần đất 236.403,18 m2 sau khi có phê duyệt từ các cấp có thẩm quyền.

Theo biên bản làm việc ngày 16/06/2022 về việc triển khai Thông báo kết luận số 265-TB-TU ngày 11/11/2021 của Tỉnh Ủy Bình Dương về khu quy hoạch Gò Chai có diện tích 40,6864 ha tại P.Bình Hòa, TP.Thuận An, tỉnh Bình Dương. Tổng Công ty sẽ tiến hành ký kết thỏa thuận hủy hợp bỏ đồng chuyển giao đất số 01/2016HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016 giữa Tổng công ty và Công ty U&I căn cứ trên tinh thần của Thông báo Kết luận số 265-TB/TU ngày 11/11/2021.
Ngày 20/06/2022, Tổng công ty và Công ty U&I đã tiến hành họp thống nhất tiến hành hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016/HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016.

Ngày 21/07/2022, Tổng công ty và Công ty U&I đã tiến hành ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016, theo đó Tổng công ty có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Công ty U&I đã thanh toán, và Công ty U&I có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến toàn bộ diện tích đất mà Công ty U&I đã tiếp nhận từ Tổng công ty.
Ngày 01/08/2022, Tổng Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền 53.473.519.613 đồng theo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016. Toàn bộ các nghiệp vụ phát sinh đã ghi nhận trong giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước được Tổng Công ty xử lý như sau:

- Ghi nhận giảm khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản U&I với số tiền là 204.512.681.143 đồng;

- Ghi nhận giá trị lũy kế chi phí đầu tư khu đất trên chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 39.245.272.627 đồng;

- Ghi nhận khoản phải thu hoàn thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp là 61.014.602.231 đồng, trong đó bao gồm thuế giá trị gia tăng với số tiền 21.583.020.756 đồng và thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền 39.431.581.475 đồng. Tổng Công ty đã có công văn đề nghị Cục thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn thực hiện điều chỉnh. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, Cục thuế tỉnh Bình Dương chưa có văn bản trả lời chính thức.

Hiện tại việc hủy hợp đồng nêu trên đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thực hiện, các nghĩa vụ liên quan sẽ được xử lý khi quyết toán cổ phần hóa.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	912.385.651.325	131.422.886.575	109.278.022.669	5.681.458.645	38.824.699.100	716.420.222.027	1.914.012.940.341
- Mua trong kỳ	-	2.494.865.000	1.178.263.546	452.206.479	-	-	4.125.335.025
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	499.784.052	-	-	-	-	-	499.784.052
- Tăng khác	57.472.222	-	-	-	-	-	57.472.222
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	3.800.168.652	849.402.420	814.766.632	5.472.727	100.060.426	14.080.000.914	19.649.871.771
- Thanh lý, nhượng bán	(1.112.071.695)	-	(2.034.342.965)	-	-	-	(3.146.414.660)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	64.651.927	115.641.070	(180.292.997)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**915.695.656.483**	**134.882.795.065**	**109.056.416.885**	**6.139.137.851**	**38.924.759.526**	**730.500.222.941**	**1.935.198.988.751**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	565.279.016.041	107.244.578.661	80.654.357.426	5.232.848.386	20.491.218.108	198.998.563.931	977.900.582.553
- Khấu hao trong kỳ	19.186.137.484	4.421.065.995	4.706.655.627	276.856.008	2.812.567.084	17.124.187.196	48.527.469.394
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	1.911.788.380	594.002.051	675.440.876	5.947.764	91.541.677	4.938.852.224	8.217.572.972
- Thanh lý, nhượng bán	(841.101.285)	-	(1.736.341.414)	-	-	-	(2.577.442.699)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	1.625.338.077	302.573.115	630.913.422	-	-	12.814.911.696	15.373.736.310
Số dư cuối kỳ	**587.161.178.697**	**112.562.219.822**	**84.931.025.937**	**5.515.652.158**	**23.395.326.869**	**233.876.515.047**	**1.047.441.918.530**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	347.106.635.284	24.178.307.914	28.623.665.243	448.610.259	18.333.480.992	517.421.658.096	936.112.357.788
Tại ngày cuối kỳ	**328.534.477.786**	**22.320.575.243**	**24.125.390.948**	**623.485.693**	**15.529.432.657**	**496.623.707.894**	**887.757.070.221**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 328.063.645.648 VND

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	714.138.687.361	4.820.211.916	87.000.000	719.045.899.277
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	115.555.000	20.271.651	-	135.826.651
Số dư cuối kỳ	**714.254.242.361**	**4.840.483.567**	**87.000.000**	**719.181.725.928**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	181.828.543.410	4.011.937.131	47.896.774	185.888.377.315
- Khấu hao trong kỳ	17.547.129.819	210.696.156	-	17.757.825.975
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	115.555.000	19.458.695	-	135.013.695
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	1.971.625.080	-	-	1.971.625.080
Số dư cuối kỳ	**201.462.853.309**	**4.242.091.982**	**47.896.774**	**205.752.842.065**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	532.310.143.951	808.274.785	39.103.226	533.157.521.962
Tại ngày cuối kỳ	**512.791.389.052**	**598.391.585**	**39.103.226**	**513.428.883.863**

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.982.824.623 VND.

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	36.852.375.106	86.334.005.828	123.186.380.934
Số dư cuối kỳ	**36.852.375.106**	**86.334.005.828**	**123.186.380.934**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	5.204.805.833	9.235.855.273	14.440.661.106
- Khấu hao trong kỳ	183.657.276	2.184.110.406	2.367.767.682
Số dư cuối kỳ	**5.388.463.109**	**11.419.965.679**	**16.808.428.788**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	31.647.569.273	77.098.150.555	108.745.719.828
Tại ngày cuối kỳ	**31.463.911.997**	**74.914.040.149**	**106.377.952.146**

b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Tại thời điểm 30/09/2025, bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất nắm giữ chờ tăng giá tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 10.547 m2 và nguyên giá là 78 tỷ VND. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này được mua trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần và đến thời điểm 30/09/2025 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho Tổng Công ty. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty vẫn đang chờ hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất này.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	484.503.949	2.359.500.899
- Phí bảo hiểm	863.838.033	-
- Phí hoa hồng môi giới	1.339.209.626	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.548.538.007	2.058.111.890
	12.236.089.615	**5.756.822.415**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ đang phân bổ	7.880.590.256	1.223.290.170
- Chi phí thuê đất	-	1.660.896.514
- Chi phí thẻ hội viên sân golf	1.639.301.370	1.678.962.075
- Chi phí sửa chữa tài sản	16.163.368.061	9.549.720.870
- Lợi thế kinh doanh (*)	62.229.813.542	77.366.741.948
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.333.222.894	2.106.509.377
	91.246.296.123	**93.586.120.954**

(*) Lợi thế kinh doanh phát sinh do xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa từ thời điểm 31/10/2018 với tổng giá trị là 225.027.243.876 VND, bao gồm tại Công ty mẹ là 193.020.005.291 VND với thời gian phân bổ 10 năm, tại Công ty TNHH MTV Sân golf Sông Bé là 8.805.899.908 VND với thời gian phân bổ 10 năm và tại Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú là 23.201.338.677 VND với thời gian phân bổ 6 năm. Tổng chi phí đã phân bổ trong kỳ là 15.136.928.406 VND.

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	***17.295.494.141***	***17.295.494.141***
- Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và Quản Lý Dự án Bình Dương	-	-	1.867.850.023	1.867.850.023
- Công ty CP Phát triển Phú Mỹ	-	-	11.360.000	11.360.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	-	-	10.289.364.119	10.289.364.119
- Nguyễn Đức Hùng	-	-	2.257.428.759	2.257.428.759
- Công ty Phone Theb Ja Lorn Xay Trading Sole Co., Ltd	-	-	2.869.491.240	2.869.491.240
Bên khác	***17.316.592.925***	***17.316.592.925***	***8.058.462.765***	***8.058.462.765***
- Phải trả các đối tượng khác	17.316.592.925	17.316.592.925	8.058.462.765	8.058.462.765
	17.316.592.925	**17.316.592.925**	**25.353.956.906**	**25.353.956.906**

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty TNHH MTV Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Lễ	10.000.000.000	10.000.000.000
- CÔNG TY TNHH FU VIỆT NAM	26.784.192.508	-
- Các khách hàng khác	10.271.266.457	1.696.212.080
	47.055.458.965	**11.696.212.080**

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phí dịch vụ sân golf	1.419.024.622	7.348.790.152
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	4.210.122.519	5.097.523.545
- Các khoản khác	503.001.148	352.485.740
	6.132.148.289	**12.798.799.437**
b) Dài hạn		
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	18.741.382.524	19.581.795.876
	18.741.382.524	**19.581.795.876**

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng khấu trừ	-		24.817.992.441	24.817.992.441	-	-	-
- Thuế GTGT phải nộp		1.689.854.071	25.225.131.441	23.572.004.674	2.137.960	-	3.345.118.798
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	2.518.210.196	18.098.438.243	18.756.140.851	-	-	1.860.507.588
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	9.113.177	-	9.113.177	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.191.384.363	18.251.808.297	31.792.389.259	24.638.026.063	23.235.321	18.150.043.567	25.388.066.016
- Thuế thu nhập cá nhân	239.225.578	816.612.452	17.838.090.171	17.018.574.243	63.948.816	119.497.353	1.578.423.585
- Thuế tài nguyên	-	13.098.400	621.870.724	690.901.644	-	55.932.520	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	267.727.149	-	6.019.899.228	5.344.766.046	-	267.727.149	675.133.182
- Các khoản phải nộp khác	-	1.775.008.478	1.301.518.211	3.099.873.710	(30.269.947)	90.466.064	45.962.273
- Các khoản phí, lệ phí	-	-	23.564.000	23.564.000		-	-
	18.698.337.090	**25.064.591.894**	**125.738.893.718**	**117.970.956.849**	**59.052.150**	**18.692.779.830**	**32.893.211.442**

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán [1]	125.432.958.852	125.432.958.852
Chi phí trích trước giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp [2]	388.338.058.424	379.584.911.450
Thưởng và lương tháng 13	2.531.774.011	2.360.029.875
Chi phí phải trả khác	3.653.926.782	5.999.676.510
	519.956.718.069	**513.377.576.687**

[1] Đây là các khoản trích trước chi phí để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương lũy kế từ trước giai đoạn cổ phần hóa. Trong giai đoạn cổ phần hóa, Tổng Công ty đã bàn giao Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương với diện tích lần lượt là 1.723.267,4 ha và 1.888.953,2 ha cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương tiếp tục quản lý và khai thác dự án theo chủ trương của Tỉnh ủy Bình Dương. Giá trị chi phí trích trước còn lại tại thời điểm 30/09/2025 tương ứng với khối lượng còn lại Tổng Công ty phải thực hiện.

[2] Số dư chi phí trích trước chi phí giá vốn tương ứng với diện tích đã cho thuê tại Khu công nghiệp Quốc tế Protrade.

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1.090.860.821	727.953.586
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	42.106.584.631	27.465.745.616
Lợi nhuận trong giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp Ngân sách Nhà nước	477.554.089.447	477.609.089.447
Cổ tức phải trả	90.041.933.000	41.933.000
Phải trả các cá nhân liên quan bản án [1]	128.356.296.604	128.356.296.604
Phải trả khác	6.284.727.456	3.197.608.274
	745.434.491.959	**637.398.626.527**
b) Dài hạn		
Nhận trước tiền đất tái định cư của các hộ dân thuộc khu An Tây [2]	56.666.666.667	56.666.666.667
Các khoản nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	24.432.075.219	22.204.469.012
Phải trả dài hạn khác	97.367.400	
	81.196.109.286	**78.871.135.679**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Tỉnh ủy Bình Dương	477.554.089.447	477.609.089.447
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	99.910.320	-
	477.653.999.767	**477.609.089.447**

[1] Khoản phải trả các cá nhân có liên quan đến Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, đây là số tiền các cá nhân nộp cho Tổng Công ty để khắc phục hậu quả và được Cục thi hành án Hà Nội khấu trừ vào nghĩa vụ của Tổng Công ty.

[2] Các khoản tiền nhận trước của hộ dân mua đất tại khu tái định cư thuộc khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây. Theo phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa Tổng Công ty, toàn bộ khu đất thuộc khu Công nghiệp – Dịch vụ An Tây và khu tái định cư sẽ bàn giao về cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương, một đơn vị trực thuộc Tỉnh ủy Bình Dương. Giá trị bàn giao bao gồm cả phần đất đã nhận trước của các hộ dân này. Tuy nhiên tại thời điểm bàn giao, Tổng Công ty đã tiến hành nộp các hồ sơ thủ tục giao đất cho Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để thực hiện tách sổ cho từng hộ dân, do đó Tổng Công ty tạm thời chưa thực hiện bàn giao về cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương. Sau khi các thủ tục tách sổ hoàn tất, Tổng Công ty sẽ bàn giao toàn bộ hồ sơ có liên quan trong đó bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang trình bày tại Thuyết minh số 11 với số tiền 66,73 tỷ VND, tiền nhận trước ghi nhận trên khoản mục "Phải trả dài hạn khác" số tiền 56,67 tỷ VND và toàn bộ các nội dung này sẽ được xử lý khi quyết toán cổ phần hóa với Tỉnh ủy Bình Dương.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(176.349.894.433)**	**63.703.539.966**	**725.688.007.574**	**391.649.417.898**	**3.981.170.895.036**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	7.738.686.741	739.168.923	8.477.855.664
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	2.653.521.599	(2.653.521.599)		-
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023	-	-	-	-	-	(1.296.000.000)	-	(1.296.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.653.521.599)	-	(2.653.521.599)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	(13.809.658.027)	-	-	(18.137.425.284)	(31.947.083.311)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(12.370.188.644)	-	(12.370.188.644)
Số dư cuối kỳ trước	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(190.159.552.460)**	**66.357.061.565**	**714.453.462.473**	**374.251.161.537**	**3.941.381.957.146**
Số dư đầu kỳ này	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(163.830.900.079)**	**67.803.316.727**	**661.421.958.114**	**443.407.316.747**	**3.985.281.515.540**
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	48.923.300.139	29.402.227.436	78.325.527.575
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	18.463.228.891	(18.463.228.891)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	(90.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(6.608.520.179)	(3.865.080.615)	(10.473.600.794)
Lợi ích trong Công ty liên kết tăng thêm trong kỳ	-	-	-	-	-	7.713.572.900	-	7.713.572.900
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT	-	-	-	-	-	(1.900.800.000)	-	(1.900.800.000)
Lợi nhuận chuyển về Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	(20.580.000.000)	(20.580.000.000)
Trích thuế lợi tức và thuế thù lao	-	-	-	-	-	(2.227.435.710)	(2.174.849.579)	(4.402.285.289)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	13.016.631.062	-	(36.183.239)	9.048.405.299	22.028.853.122
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(15.989.722.010)	-	(15.989.722.010)
Số dư cuối kỳ này	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(150.814.269.017)**	**86.266.545.618**	**582.832.941.124**	**455.238.019.288**	**3.950.003.061.044**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ
	%	VND	%	VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	60,98	1.829.274.000.000	60,98	1.829.274.000.000
Công ty Cổ phần SAM Holdings	8,00	240.000.000.000	8,00	240.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	6,00	180.000.000.000	6,00	180.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	5,00	150.000.000.000	5,00	150.000.000.000
Cổ đông khác	20,02	600.726.000.000	20,02	600.726.000.000
	100	**3.000.000.000.000**	**100**	**3.000.000.000.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	477.651.022.447	477.664.038.815
+ Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước (*)	*477.609.089.447*	*477.609.089.447*
+ Cổ tức phải trả cổ đông	*41.933.000*	*54.949.368*
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	89.945.000.000	-
+ Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước (*)	*(55.000.000)*	-
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	*90.000.000.000*	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	567.596.022.447	477.664.038.815
+ Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước (*)	*477.554.089.447*	*477.609.089.447*
+ Cổ tức phải trả cổ đông	*90.041.933.000*	*54.949.368*

(*) Liên quan đến các khoản phải trả trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần phải nộp về Ngân sách Nhà nước.

e) Các quỹ của Tổng Công ty

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	86.266.545.618	67.803.316.727
	86.266.545.618	**67.803.316.727**

23 CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(163.830.900.079)	(176.349.894.433)
Số tăng trong kỳ	13.016.631.062	-
- *Do chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang VND*	*13.016.631.062*	-
Số giảm trong kỳ	-	3.683.775.516
- *Do chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang VND*	-	*3.683.775.516*
Số dư cuối kỳ	**(150.814.269.017)**	**(172.666.118.917)**

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty ký hợp đồng thuê đất tại số A128, đường 3/2, khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh) để sử dụng với mục đích làm văn phòng Tổng Công ty và xí nghiệp. Diện tích khu đất thuê là 15.782,3 m^2. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của hợp đồng thuê.

Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú ký các hợp đồng thuê đất tại thửa 62, tờ bản đồ số 36, xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh) để sử dụng với mục đích hoạt động nhà máy sản xuất trong vòng 49 năm bắt đầu từ năm 2006, diện tích khu đất thuê là 44.931,1 m^2. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất một lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Thuận An ký các hợp đồng thuê đất để sử dụng làm văn phòng làm việc và các cửa hàng bán xăng dầu. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thông báo của từng năm.

b) Tài sản nhận giữ hộ

Các tài sản thuộc danh mục phải bàn giao về Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) về phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH Một thành viên. Chi tiết như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu	-	5.453.253.100
- Quyền sử dụng đất tại xã An Tây, huyện Bến Cát	1.743.153.742	1.743.153.742
- Khu tái định cư Gò Chai	-	52.920.317.344
- Khu tái định cư An Tây	26.726.901.367	26.726.901.367
	28.470.055.109	**86.843.625.553**

Tại thời điểm 30/09/2025, một số tài sản thuộc danh mục cần thanh lý theo phương án cổ phần hóa nhưng chưa thanh lý được, Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trên sổ kế toán, chuyển sang theo dõi ngoài bảng và đang đề nghị Tỉnh ủy Bình Dương phê duyệt chủ trương bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí đầu tư khu phức hợp Bình Dương Riverside	3.034.989.090	3.034.989.090
- Chi phí đầu tư khác	406.818.182	406.818.182
	3.441.807.272	**3.441.807.272**

c) Ngoại tệ các loại

	30/09/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	970.474,82	2.176.379,30
- Đồng Baht Thái Lan (THB)	500,00	-

25 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	432.198.740.359	447.885.306.892
Doanh thu cung cấp dịch vụ	205.940.702.849	92.581.050.562
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	97.553.054.823	107.699.465.589
	735.692.498.031	**648.165.823.043**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**3.175.431.890**	**2.693.065.299**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42)

26 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	1.023.936.541	1.112.069.357
	1.023.936.541	**1.112.069.357**

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa đã bán	319.159.804.477	326.310.830.276
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	148.846.586.080	151.422.738.004
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	16.498.150.208	3.163.477.767
(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	(35.731.326)	
	484.468.809.439	**480.897.046.047**

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.274.651.076	17.084.843.695
Cổ tức, lợi nhuận được chia	287.306.883	13.767.424.263
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.723.548.246	8.487.047.717
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	215.226.092	4.288.149.202
	36.500.732.297	**43.627.464.877**

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	3.066.802.877
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.520.158.514	460.804.295
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	2.964.624.136	6.789.297.194
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	-	16.212.049.984
Chi phí tài chính khác	15.050.344	44.424.862
	8.499.832.994	**26.573.379.212**

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	360.238.149	183.993.490
Chi phí nhân công	7.793.359.000	7.713.842.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	599.166.884	459.272.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.651.800.693	11.901.794.526
Chi phí khác bằng tiền	3.076.892.087	4.589.632.080
	24.481.456.813	**24.848.535.469**

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	904.296.625	1.323.259.245
Chi phí nhân công	43.741.132.038	44.208.178.295
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.991.250.570	7.428.579.680
Thuế, phí, lệ phí	2.194.908.765	1.573.304.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.169.034.619	22.470.405.450
Chi phí khác bằng tiền	10.752.030.939	10.850.866.355
Chi phí dự phòng (*)	61.386.120.603	61.470.694.510
Lợi thế kinh doanh phân bổ	14.471.485.915	14.476.485.915
	170.610.260.074	**163.801.774.351**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	**1.011.349.031**	**2.077.315.214**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42)

(*) Bao gồm số dự phòng cho khoản phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa (được trình bày tại Thuyết minh số 8), số được trích trong kỳ này là 53,01 tỷ VND theo chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023.

32 THU NHẬP KHÁC

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	672.727.273	4.280.909.091
Thu nhập khác	420.390.988	6.673.529.523
	1.093.118.261	**10.954.438.614**

33 CHI PHÍ KHÁC

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt	26.851.340	-
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	262.778.197	1.717.577.692
Chi phí khác	353.585.605	173.234.704
	643.215.142	**1.890.812.396**

34 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	31.792.389.259	21.227.503.259
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**31.792.389.259**	**21.227.503.259**

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế đã được ghi nhận từ các năm trước	179.796.941.194	180.951.839.736
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế kỳ này	5.169.573.796	
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	16.860.084.889	21.057.222.415
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng giá	(3.997.430.502)	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**197.829.169.377**	**202.009.062.151**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	5.589.551.580	(1.701.087.181)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(5.869.013.852)	
	(279.462.272)	**(1.701.087.181)**

36 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	48.923.300.139	1.088.581.253
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	48.923.300.139	1.088.581.253
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**163**	**4**

37 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể phải gặp bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Tổng Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí.

Rủi ro về lãi suất:

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Tiền, các khoản tương đương tiền	437.846.947.437	-	-	437.846.947.437
Phải thu khách hàng, phải thu khác	364.677.921.597	837.905.791.089	-	1.202.583.712.686
Các khoản cho vay	691.319.189.011	9.896.049.652	-	701.215.238.663
	1.493.844.058.045	**847.801.840.741**	**-**	**2.341.645.898.786**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền, các khoản tương đương tiền	348.823.768.931	-	-	348.823.768.931
Phải thu khách hàng, phải thu khác	357.281.720.765	890.917.028.663	-	1.248.198.749.428
Các khoản cho vay	697.511.796.703	9.896.049.652	-	707.407.846.355
	1.403.617.286.399	**900.813.078.315**	**-**	**2.304.430.364.714**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	762.751.084.884	81.196.109.286	-	843.947.194.170
Chi phí phải trả	519.956.718.069	-	-	519.956.718.069
	1.282.707.802.953	**81.196.109.286**		**- 1.363.903.912.239**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	662.752.583.433	78.871.135.679	-	741.623.719.112
Chi phí phải trả	513.377.576.687	-	-	513.377.576.687
	1.176.130.160.120	**78.871.135.679**		**- 1.255.001.295.799**

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

38 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	64.800.383.843
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	250.635.535.202

39 THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC KHU LIÊN HỢP CÔNG NGHIỆP DỊCH VỤ BÌNH DƯƠNG

Theo báo cáo kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2013 - 2016 ngày 15/08/2017 của Kiểm toán Nhà Nước khu vực IV, đối với dự án Khu dịch vụ của Tổng Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV được giao đất trong giai đoạn 2012 - 2013, Kiểm toán Nhà Nước xác định nghĩa vụ tài chính Tổng Công ty phải nộp bổ sung là 409.467.405.383 đồng, trong đó 200.977.025.683 đồng là tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung do Kiểm toán Nhà Nước xác định lại đơn giá thu tiền sử dụng đất và 208.490.379.700 đồng là tiền phạt chậm nộp. Ngày 01/11/2021, Cục thuế Bình Dương ban hành Thông báo số 16592/TB-CTBDU về thực hiện nộp tiền phạt chậm nộp theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước với tổng số tiền tính đến thời điểm 03/03/2021 là 286.690.160.693 đồng, trong đó bao gồm 208.490.379.700 đồng tiền chậm nộp theo kiến nghị KTNN và phát sinh tăng thêm theo thông báo thuế là: 78.200.160.693 đồng. Ngày 03/03/2021 Tổng Công ty đã nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền 200.977.025.683 đồng theo Thông báo số 28553/TB-CT ngày 17/12/2020 của Cục thuế Bình Dương và 145.959.123.899 đồng tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước vào ngày 31/12/2021 và ngày 06/01/2022.

Căn cứ theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tổng Công ty phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất cho Ngân sách Nhà nước đối với hai khu đất 43ha và 145ha thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương với số tiền là 761.078.561.949 đồng, sau khi trừ đi 200.977.025.683 đồng mà Tổng công ty đã nộp theo kiến nghị KTNN thì Tổng công ty còn phải tiếp tục nộp bổ sung số tiền là 560.101.536.266 đồng.

Căn cứ vào các bản án nêu trên, Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty, theo đó Tổng Công ty đã tạm nộp bổ sung 306.050.350.237 đồng vào tài khoản của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội vào ngày 17/03/2023, 20/03/2023, 31/03/2023 và được cấn trừ số tiền 127.244.889.425 đồng theo biên lai số AA/2020/0046010 ngày 16/03/2023 .

Đến thời điểm phát hành báo cáo này. Tổng số tiền sử dụng đất mà Tổng công ty đã nộp và được cấn trừ là: 1.060.224.751.454 đồng. Toàn bộ khoản tiền sử dụng đất phải nộp nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Tổng công ty thông qua, thống nhất việc trích lập dự phòng phải thu này và phân bổ cho 15 năm tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

40 THÔNG TIN QUYẾT TOÁN SỐ LIỆU TẠI THỜI ĐIỂM CHÍNH THỨC CHUYỂN SANG CÔNG TY CỔ PHẦN

Căn cứ vào Biên bản thẩm tra ngày 26/07/2019 của Văn phòng Tỉnh ủy và Chi cục Tài chính Doanh nghiệp tỉnh Bình Dương, cơ quan chủ quản là Tỉnh ủy Bình Dương đã ban hành Thông báo số 216-TB/VPTU ngày 20/01/2020 về việc phê duyệt quyết toán tài chính, quyết toán số tiền thu từ cổ phần hóa, giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV. Trong đó một số nội dung chưa thống nhất sẽ được Tổng Công ty tiếp tục trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định, nếu có thay đổi sẽ được xem xét điều chỉnh vào giá trị khoản phải nộp ngân sách Nhà nước.

Theo phương án cổ phần hóa của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt theo Quyết định số 3706/QĐ-UBND ngày 28/12/2017, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương sẽ là đơn vị có thẩm quyền phê duyệt số liệu quyết toán tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty. Tỉnh ủy Bình Dương đã có Công văn số 2433-CV/VPTU ngày 31/07/2020 đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt số liệu quyết toán tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) đang lấy ý kiến tham mưu của các sở ngành liên quan và vẫn chưa có quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 30/09/2025 của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi có quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày 31/10/2018.

41 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

42 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh ở trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng		**3.175.431.890**	**2.693.065.299**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	2.083.454.000	1.453.622.728
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	Công ty liên kết	230.298.433	173.164.427
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết	590.019.231	412.781.060
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	3.326.500	6.631.432
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết	16.238.684	61.289.002
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc	Công ty liên kết	-	585.576.650
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	Công ty liên kết	252.095.042	-
- Công ty TNHH YCH Protrade	Công ty liên kết	196.947.250	
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.011.349.031**	**2.077.315.214**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	70.195.836	182.142.962
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	-	347.885.340
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông Nhà nước	941.153.195	1.547.286.912
Thu hồi nợ cho vay		**5.000.000.000**	**30.200.000.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	5.000.000.000	30.200.000.000

Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia	**29.655.028.909**	**43.149.753.198**
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	-	13.500.000.000
- Công ty CP Cơ khí vận tải Dầu Tiếng	76.483.909	71.208.198
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	29.578.545.000	29.578.545.000
Phải thu về cho vay	**102.347.102.061**	**118.347.102.061**
-. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành	102.347.102.061	118.347.102.061

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Tổng Công ty.

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hồng Quyên	Nguyễn Thị Kim Phượng	Lê Trọng Nghĩa