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
DN: C=VN, L=TỈNH BÌNH DƯƠNG, O=TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN, CN=TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700149836
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.31 17:07:43 +07:00
Foxit PDF Editor Version: 11.2.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 31/12/2025)

NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05 - 29

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**648.858.130.729**	**597.938.149.869**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**33.193.426.016**	**49.029.816.511**
111	1. Tiền		3.193.426.016	14.029.816.511
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	35.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**25.000.000.000**	**-**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**432.728.457.564**	**392.037.546.259**
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	05	2.273.793.650	2.827.293.650
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	10.121.764.142	12.358.810.487
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	92.347.102.061	107.347.102.061
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	407.378.642.700	335.666.940.038
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(79.392.844.989)	(66.162.599.977)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**124.249.900.502**	**124.342.773.798**
141	1. Hàng tồn kho		162.049.126.800	162.142.000.096
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.799.226.298)	(37.799.226.298)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**33.686.346.647**	**32.528.013.301**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	116.147.032	124.494.118
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.572.577.323	14.405.896.891
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	17.997.622.292	17.997.622.292
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.728.717.423.745**	**3.809.911.870.951**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**830.100.428.217**	**900.782.078.315**
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	972.249.328.857	972.249.328.857
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(212.044.950.292)	(141.363.300.194)
220	**II. Tài sản cố định**		**2.402.480.957**	**3.188.871.159**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.335.496.499	3.081.846.073
222	*- Nguyên giá*		9.032.081.087	8.974.081.087
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(6.696.584.588)	(5.892.235.014)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	66.984.458	107.025.086
228	*- Nguyên giá*		456.475.237	456.475.237
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(389.490.779)	(349.450.151)
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**15**	**78.000.000.000**	**78.000.000.000**
231	- Nguyên giá		78.000.000.000	78.000.000.000
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		-	-
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**127.069.407.313**	**123.267.001.962**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	127.069.407.313	123.267.001.962
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**2.634.430.963.565**	**2.625.774.919.642**
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.983.268.790.753	1.983.268.790.753
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.153.336.427.266	1.153.336.427.266
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		505.000.000	505.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(502.679.254.454)	(511.335.298.377)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**56.714.143.693**	**78.898.999.873**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	56.714.143.693	78.898.999.873
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.377.575.554.474**	**4.407.850.020.820**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.159.111.567.836**	**1.148.362.215.734**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.102.444.901.169**	**1.091.695.549.067**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.097.195.954	2.629.193.075
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	369.167.795	726.734.170
314	3. Phải trả người lao động		3.924.380.953	1.567.214.286
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	126.293.747.422	128.356.687.893
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		66.700.000	63.525.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	745.229.462.343	729.733.980.779
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	214.000.000.000	214.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		11.464.246.702	14.618.213.864
330	**II. Nợ dài hạn**		**56.666.666.667**	**56.666.666.667**
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	56.666.666.667	56.666.666.667
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.218.463.986.638**	**3.259.487.805.086**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**3.218.463.986.638**	**3.259.487.805.086**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
411b	*Cổ phiếu ưu đãi*		-	
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		34.318.182.703	31.732.501.531
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		184.145.803.935	227.755.303.555
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*130.683.141.211*	*176.257.680.122*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*53.462.662.724*	*51.497.623.433*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.377.575.554.474**	**4.407.850.020.820**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**200.100.000**	**190.575.000**	**787.700.000**	**1.694.485.715**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**200.100.000**	**190.575.000**	**787.700.000**	**1.694.485.715**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**24**	-		-	**310.531.534**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**200.100.000**	**190.575.000**	**787.700.000**	**1.383.954.181**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	98.486.476.684	(3.735.462.675)	212.982.515.188	160.567.505.529
22	7. Chi phí tài chính	26	(12.843.125.654)	(51.050.829.203)	6.792.171.658	(31.878.015.694)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		3.197.150.686	3.144.054.794	12.502.328.768	15.984.835.453
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	44.132.447.221	42.166.147.749	153.162.199.322	144.295.009.613
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**67.397.255.117**	**5.339.793.779**	**53.815.844.208**	**49.534.465.791**
31	11. Thu nhập khác	28	3.912.135	1.065.000.800	15.912.135	3.726.443.820
32	12. Chi phí khác	29	216.771.641	1.448.907.336	369.093.619	1.547.286.178
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(212.859.506)**	**(383.906.536)**	**(353.181.484)**	**2.179.157.642**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**67.184.395.611**	**4.955.887.243**	**53.462.662.724**	**51.713.623.433**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**67.184.395.611**	**4.955.887.243**	**53.462.662.724**	**51.713.623.433**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chỉ tiêu	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***	**53.462.662.724**	**51.713.623.433**
	2. Điều chỉnh các khoản	**(120.802.560.720)**	**(115.975.097.645)**
02	- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	844.390.202	1.319.025.456
03	- Các khoản dự phòng	75.255.851.187	26.549.871.165
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	2.945.869.377	3.759.973.556
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(212.754.589.295)	(163.588.803.275)
06	- Chi phí lãi vay	12.905.917.809	15.984.835.453
08	***3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**(67.339.897.996)**	**(64.261.474.212)**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	2.193.272.839	(1.760.927.101)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	92.873.296	449.974.508
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(1.947.611.129)	1.922.382.436
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	22.193.203.266	22.361.955.439
14	- Tiền lãi vay đã trả	-	(167.972.440)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(7.640.448.334)	(7.599.598.395)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	**(52.448.608.058)**	**(49.055.659.765)**
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(3.860.405.351)	(892.743.694)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	-	4.117.678.450
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(25.000.000.000)	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	15.000.000.000	41.200.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	140.473.479.707	160.825.389.369
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	**126.613.074.356**	**205.250.324.125**
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	-	38.500.000.000
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay	-	(260.000.000.000)
35	3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(90.000.000.000)	(89.996.580.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	(90.000.000.000)	**(311.496.580.000)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**(15.835.533.702)**	**(155.301.915.640)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**49.029.816.511**	**204.308.502.152**
61	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	**(856.793)**	7.167.097
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**33.193.426.016**	**49.013.753.609**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

1 THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Tiền thân của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH Một thành viên 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 là Công ty Nhà nước hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con được thành lập 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.

Ngày 01/11/2018, Tổng Công ty chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3700148166 ngày 01/11/2018. Tên Công ty sau khi chuyển đổi là Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần là 3.000.000.000.000 đồng, tổng số lượng cổ phần là 300.000.000, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Ngày 22/04/2020, Tổng Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 06 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3700148166 ngày 22/04/2020. Đăng ký thay đổi người đại diện pháp luật.

Ngày 26/09/2025, Tổng Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 10 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3700148166 ngày 26/09/2025. Đăng ký thay đổi địa chỉ mới theo địa bàn sáp nhập.

Địa chỉ trụ sở chính: A128 đường 3/2, Khu Phố Đông tư, P.Lái Thiêu, TP Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:
- Đầu tư tài chính;
- Kinh doanh địa ốc, bất động sản;
- Cho thuê đất, cho thuê kho bãi.

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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty 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
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 và 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.

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

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán .

2.4 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của 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, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 Công ty bao gồm các khoản vay, 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

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 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. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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 riêng 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 Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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.

2.7 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu),... 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

- 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: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì 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.

2.8 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 Công ty.

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.

2.9 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 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 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.

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

2.10 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.
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 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dung đất
- Phần mềm	03 năm

2.11 Bất động sản đầu tư

Đối với 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 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.

2.12 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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13 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 Công ty.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

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.

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

2.18 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- 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;
- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

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.

2.19 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.20 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 giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, 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.

2.21 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

2.22 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 Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với 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 Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	422.682.909	1.282.246.429
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.770.743.107	12.747.570.082
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	155.000.000.000
	33.193.426.016	**169.029.816.511**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương và ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP.HCM với lãi suất 4,75%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
	25.000.000.000	**25.000.000.000**	-	-

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Dương với lãi suất 4,1%/năm và Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với lãi suất 5.3%

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025			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
a/Đầu tư vào Công ty con	***1.983.268.790.753***		***(99.562.239.246)***	***1.983.268.790.753***		***(125.328.189.181)***
- Công ty TNHH KP Apparell Manufacturing	62.138.569.749			62.138.569.749		
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	84.522.691.475		(12.697.646.380)	84.522.691.475		(16.119.332.037)
- Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An	17.597.456.293			17.597.456.293		
- Cty TNHH Sân golf Palm Sông Bé	915.047.144.712			915.047.144.712		(8.238.346.730)
- Công Ty TNHH MTV Quốc Tế Protrade	511.397.354.195			511.397.354.195		
- Cty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào	392.565.574.329		(86.864.592.866)	392.565.574.329		(100.970.510.414)
b/Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	***1.153.336.427.266***	***501.652.123.200***	***(403.117.015.208)***	***1.153.336.427.266***	***399.901.928.400***	***(386.007.109.196)***
- Công ty Cổ phần phát triển Phú Mỹ	238.562.498.304		(222.734.413.188)	238.562.498.304		(209.500.417.887)
- Công ty CP May mặc BD	120.721.534.563	501.652.123.200		120.721.534.563	399.901.928.400	
- Cty TNHH FrieslandCampina VN	298.799.188.283		(13.131.001.513)	298.799.188.283		(7.131.001.513)
- Cty CP Bệnh viện ĐK QT Hạnh Phúc	243.622.560.000		(76.077.964.879)	243.622.560.000		(79.194.746.378)
- Công ty CP Hưng Vượng	68.438.780.329			68.438.780.329		
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE	26.301.686.013			26.301.686.013		
- Công ty CP ĐT & PT Tân Thành	156.890.179.774		(91.173.635.628)	156.890.179.774		(90.180.943.418)
c/Các khoản đầu tư khác	***505.000.000***			***505.000.000***		
- Cty CP Cơ khí vận tải Dầu Tiếng	505.000.000			505.000.000		
	3.137.110.218.019	**501.652.123.200**	**(502.679.254.454)**	**3.137.110.218.019**	**399.901.928.400**	**(511.335.298.377)**

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP May Mặc Bình Dương tại ngày đầu kỳ và cuối kỳ được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Các khoản đầu tư còn lại 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.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH KP Apparell Manufacturing	Vương quốc Campuchia	100%	100%	SX XNK hàng sợi, vải, may mặc..
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	TP Hồ Chí Minh	100%	100%	SX, KD sản phẩm từ giấy
- Công Ty TNHH MTV Quốc Tế Protrade	TP Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An	TP Hồ Chí Minh	62,68%	62,68%	Kinh doanh thương mại
- Cty TNHH Sân golf Palm Sông Bé	TP Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh sân Golf
- Cty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào	TP Hồ Chí Minh	50,5%	50,5%	Trồng, khai thác, chế biến mủ cao su

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần phát triển Phú Mỹ	TP Hồ Chí Minh	35%	35%	KD BĐS, kinh doanh sân golf
- Cty TNHH FrieslandCampina VN	TP Hồ Chí Minh	30%	30%	Kinh doanh sữa và nước giải khát
- Cty CP Bệnh viện ĐK QT Hạnh Phúc	TP Hồ Chí Minh	24%	24%	Dịch vụ y tế
- Công ty CP Hưng Vượng	TP Hồ Chí Minh	30,90%	30,90%	SXKD SP từ gỗ, KD Hạ tầng KCN
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE	TP Hồ Chí Minh	30%	30%	Kinh doanh dịch vụ Logistic
- Công ty CP ĐT & PT Tân Thành	TP Hồ Chí Minh	30%	30%	KD Bất động sản, KD sân golf
- Công ty CP May mặc BD	TP Hồ Chí Minh	47,71%	47,71%	Sản xuất KD hàng may mặc

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Cty CP Cơ khí vận tải Cao su Dầu Tiếng	TP Hồ Chí Minh	2,1%	2,1%	Vận chuyển và gia công cơ khí

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết phải thu của khách hàng				
- Công Ty CP An Bình [1]	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác [2]	2.273.793.650	(2.273.793.650)	2.827.293.650	(2.293.793.650)
	62.273.793.650	**(2.273.793.650)**	**62.827.293.650**	**(2.293.793.650)**

[1] 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.

[2] Đây là khoản phải thu từ khách hàng mua nước đá nhỏ lẻ, được nhận bàn giao từ Xí nghiệp nước đá Thuận An, chi nhánh của Tổng Công ty từ tháng 05/2020 do giải thể chi nhánh, hiện tại khoản phải thu này đã quá thời hạn và đang được trích lập dự phòng phải thu khó đòi, Tổng Công ty vẫn đang tiếp tục đôn đốc thu hồi công nợ.

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán		
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	2.273.793.650	2.827.293.650
- Các khoản phải thu khách hàng dài hạn	60.000.000.000	60.000.000.000

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ông Bùi Thanh Hải (*)	10.032.700.000	(5.016.350.000)	10.207.700.000	(5.016.350.000)
Các khách hàng khác	89.064.142	-	2.151.110.487	-
	10.121.764.142	**(5.016.350.000)**	**12.358.810.487**	**(5.016.350.000)**

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

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Tân Thành [1]	92.347.102.061	107.347.102.061
	92.347.102.061	**107.347.102.061**
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Du lịch D&M [2]	9.896.049.652	9.896.049.652
	9.896.049.652	**9.896.049.652**
c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan	**92.347.102.061**	**107.347.102.061**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay:

Cho vay ngắn hạn:

-[1] Hợp đồng vay vốn ngày 08/01/2016 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019, với các điều khoản như sau:
Loại tiền: VND;
Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động;
Lãi suất: 8%/năm;
Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày 01/01/2020;
Hình thức đảm bảo: tín chấp;
Số dư tại ngày 31/12/2025 là 10.847.102.061 VND.
- Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019, với các điều khoản như sau:
Loại tiền: VND;
Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động;
Lãi suất: 8%/năm;
Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày 01/01/2020;
Hình thức đảm bảo: tín chấp;
Số dư tại ngày 31/12/2025 là 81.500.000.000 VND.

[2] Khoản phải thu Công ty Cổ phần 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 do Công ty Cổ phần Du lịch D&M làm chủ đầu tư với lãi suất 0%/năm, hình thức bảo đảm 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 cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Công ty IMPCO có trách nhiệm hoàn trả lại khoản vay của Công Ty TNHH Du Lịch D&M cho Tổng Công ty.

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về tạm ứng [1]	12.375.776.140		12.543.864.003	
- Phải thu Công Ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tân Thành [2]	172.913.753.054	(57.029.572.226)	172.913.753.054	(35.733.367.213)
- Phải thu cổ tức lợi nhuận được chia	72.100.000.000		-	
- Phải thu khác	120.998.238		52.798.238	
- Phải thu Công Ty TNHH Đầu tư & Xây Dựng Tân Phú [3]	87.986.422.597		87.986.422.597	
- Phải thu Cục Thuế Bình Dương [4]	61.014.602.231		61.014.602.231	
- Phải thu Công Ty TNHH MTV DT&QL Dự án Bình Dương	651.761.673		1.121.280.736	
	407.378.642.700	**(57.029.572.226)**	**335.666.940.038**	**(35.733.367.213)**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	11.000.000	-	11.000.000	-
- Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa [5]	972.238.328.857	(212.044.950.291)	972.238.328.857	(141.363.300.194)
	972.249.328.857	**(212.044.950.291)**	**972.249.328.857**	**(141.363.300.194)**
c) Phải thu khác là các bên liên quan	**289.293.201.073**		**173.786.402.790**	

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)

[1] Trong số dư tạm ứng tại ngày 31/12/2025 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)

(2) Khoản phải thu về lãi vay đến ngày 31/12/2025 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 31/12/2025 là: 57.029.572.232 đồng chưa bao gồm lãi phạt chậm thanh toán đến thời điểm 31/12/2025 là: 43.876.317.346 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.

(3) 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 31/12/2025 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.

(4) 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.

(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 31/12/2025 là: 212.044.950.292 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa	1.060.224.751.454	(212.044.950.291)	1.060.224.751.454	(141.363.300.194)
+ Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tân Thành	265.260.855.112	(72.102.701.331)	280.260.855.115	(60.806.496.327)
Các khoản phải thu về lãi vay	*172.913.753.051*	*(57.029.572.226)*	*172.913.753.051*	*(35.733.367.213)*
Các khoản phải thu về cho vay (nợ gốc)	*92.347.102.061*	*(15.073.129.106)*	*107.347.102.061*	*(25.073.129.114)*
+ Đối tượng khác (KH nước đá)	2.273.793.650	(2.273.793.650)	2.293.793.650	(2.293.793.650)
+ Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	(5.016.350.000)	10.207.700.000	(3.062.310.000)
	1.337.792.100.216	**(291.437.795.272)**	**1.352.987.100.219**	**(207.525.900.171)**

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	*43.876.317.346*	*34.446.858.984*
	43.876.317.346	***34.446.858.984***

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá	162.049.126.800	(37.799.226.298)	162.142.000.096	(37.799.226.298)
	162.049.126.800	**(37.799.226.298)**	**162.142.000.096**	**(37.799.226.298)**

11 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây (1)	66.727.329.629	65.385.067.962
- Mua đất Vĩnh Phú (2)	8.474.786.210	8.474.786.210
- Cụm Công nghiệp An Điền (3)	3.240.218.299	3.240.218.299
- Chi phí XDCB khu quy hoạch Gò Chai (4)	40.038.834.627	40.038.834.627
- Thi công sửa chữa cải tạo các villa thành VP TCTY (5)	2.460.143.684	
- Các công trình khác	6.128.094.864	6.128.094.864
	127.069.407.313	**123.267.001.962**

(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;
- Mục tiêu: Đầu tư khu tái định cư;
- Tổng vốn đầu tư: ;
- Quy mô: 8,8 ha;
- Tình trạng dự án: 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 31/12/2025 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 18 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: Mua đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương;
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương;
- Mục tiêu: Nắm giữ chờ tăng giá;
- Quy mô: 564 m2;
- Tình trạng dự án tại ngày 31/12/2025: 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.

(3) 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;
- 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: hiện tại đang tạm ngưng thực hiện để Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét chủ trương hoán đổi đất để thực hiện dự án.

(4) Tên dự án: Chi phí XDCB 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 m^2 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.

(5) Thi công sửa chữa cải tạo các villa thành VP Tcty

Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;

Địa điểm: 77 Đại lộ Bình Dương, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh;

Mục tiêu: Do hiện nay Tổng Công ty chuẩn bị trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương. Để đáp ứng nhu cầu phục vụ nơi làm việc cho cán bộ, công nhân viên, Tổng Công ty tiến hành sửa chữa, cải tạo lại các Vila của Sân golf Sông Bé thành văn phòng làm việc của Tổng Công Ty;

Tổng giá trị dự toán công trình: 9.825.175.665 đồng;

Thời gian thực hiện dự kiến: Từ quý 3/2025 đến quý 3/2026.

Tại ngày 31/12/2025, giá trị công trình đã thực hiện: 2.460.143.684 đồng.

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	116.147.032	124.494.118
	116.147.032	**124.494.118**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	80.971.678	147.805.667
- Chi phí thẻ hội viên sân Golf Phú Mỹ	1.626.081.135	1.678.962.075
- Lợi thế kinh doanh	54.689.115.746	73.991.096.966
- Chi phí sửa chữa tài sản	317.975.134	3.081.135.165
	56.714.143.693	**78.898.999.873**

13 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND		VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	205.840.170	531.663.020	6.647.586.625	1.555.212.999	33.778.273	8.974.081.087
Số tăng trong kỳ	-	-	-	58.000.000		58.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	58.000.000		58.000.000
Số dư cuối kỳ	**205.840.170**	**531.663.020**	**6.647.586.625**	**1.613.212.999**	**33.778.273**	**9.032.081.087**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	205.840.170	465.098.793	4.248.600.524	961.741.046	10.954.481	5.892.235.014
Số tăng trong kỳ	-	32.829.635	515.786.040	247.289.331	8.444.568	804.349.574
- Khấu hao trong kỳ	-	*32.829.635*	*515.786.040*	*247.289.331*	*8.444.568*	*804.349.574*
Số dư cuối kỳ	**205.840.170**	**497.928.428**	**4.764.386.564**	**1.209.030.377**	**19.399.049**	**6.696.584.588**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	-	66.564.227	2.398.986.101	593.471.953	22.823.792	3.081.846.073
Tại ngày cuối kỳ	-	**33.734.592**	**1.883.200.061**	**404.182.622**	**14.379.224**	**2.335.496.499**

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.287.500.052 đồng.

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	456.475.237	**456.475.237**
Số dư cuối kỳ	**456.475.237**	**456.475.237**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	**349.450.151**	**349.450.151**
- Khấu hao trong kỳ	40.040.628	40.040.628
Số dư cuối năm	**389.490.779**	**389.490.779**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	107.025.086	107.025.086
Tại ngày cuối kỳ	**66.984.458**	**66.984.458**

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 188.350.237 đồng.

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Tại thời điểm 31/12/2025, Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất nắm giữ chờ tăng giá tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích là 10.547 m^2 và nguyên giá là 78 tỷ VND. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này được mua trước thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty vẫn đang chờ hướng dẫn của các cấp có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất.

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp				
- Công Ty TNHH MTV Đầu Tư & Quản lý dự án Bình Dương		-	1.867.850.023	1.867.850.023
- Công Ty Cổ Phần TMTH Thuận An	48.740.020	48.740.020	57.317.760	57.317.760
- Công Ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé	194.692.672	194.692.672	165.890.380	165.890.380
- Công ty CP Phát Triển Phú Mỹ	11.829.824	11.829.824	11.360.000	11.360.000
- Phải trả các đối tượng khác	841.933.438	841.933.438	526.774.912	526.774.912
	1.097.195.954	**1.097.195.954**	**2.629.193.075**	**2.629.193.075**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	**255.262.516**	**255.262.516**	**2.102.418.163**	**2.102.418.163**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35).

17. 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	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng khấu trừ đầu ra - đầu vào		-	332.063.613	332.063.613	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.729.895.143	-		-	17.729.895.143	-
Thuế thu nhập cá nhân		726.734.170	2.159.470.534	2.517.036.909	-	369.167.795
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	267.727.149	-	4.274.494	4.274.494	267.727.149	-
Các loại thuế khác	-		-	-	-	-
	17.997.622.292	**726.734.170**	**2.495.808.641**	**2.853.375.016**	**17.997.622.292**	**369.167.795**

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán (*)	125.432.958.852	125.432.958.852
- Chi phí lãi vay	-	403.589.041
- Chi phí mua hàng	360.788.570	2.000.140.000
- Chi phí trích trước Hợp đồng dịch vụ pháp lý	500.000.000	520.000.000
	126.293.747.422	**128.356.687.893**

(*) 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 31/12/2025 tương ứng với khối lượng còn lại Tổng Công ty phải thực hiện.

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn, BH	514.342.226	509.222.226
- Phần lợi nhuận phải nộp về chủ sở hữu	477.554.089.447	477.609.089.447
- Phải trả tiền lãi vay	50.573.875.977	37.667.958.168
- Cổ tức trả cho tổ chức, cá nhân góp vốn	34.393.500	41.933.000
- Phải trả Công ty KP Apparell Manufacturing Company Limited (1)	87.457.984.356	84.719.223.501
- Phải trả các cá nhân liên quan bản án (2)	128.356.296.604	128.356.296.604
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	738.480.233	830.257.833
	745.229.462.343	**729.733.980.779**
b) Dài hạn		
- Nhận trước tiền đất tái định cư của các hộ dân thuộc khu tái định cư An Tây (3)	56.666.666.667	56.666.666.667
	56.666.666.667	**56.666.666.667**
c) Phải trả khác là các bên liên quan	**615.685.860.100**	**600.096.181.436**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35).

(1) Đây là khoản phải trả Công ty KP Apparell Manufacturing Company Limited về tiền mua máy móc thiết bị và thuê nhà xưởng. Số dư nguyên tệ tại thời điểm 31/12/2025 là 3.315.691,11 USD.

(2) 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.

(3) 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 66,727 tỷ đồng, tiền nhận trước ghi nhận trên khoản mục phải trả dài hạn khác số tiền 56,666 tỷ đồng và toàn bộ các nội dung này sẽ được xử lý khi quyết toán cổ phần hóa với Tỉnh ủy Bình Dương.

20 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	**214.000.000.000**	**214.000.000.000**	-	-	**214.000.000.000**	**214.000.000.000**
- Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade (1)	90.000.000.000	90.000.000.000	-	-	90.000.000.000	90.000.000.000
- Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé (2)	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú (3)	54.000.000.000	54.000.000.000	-	-	54.000.000.000	54.000.000.000
	214.000.000.000	**214.000.000.000**	-	-	**214.000.000.000**	**214.000.000.000**

b) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2025		01/01/2025	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con	90.000.000.000	31.928.904.117	90.000.000.000	24.188.904.116
- Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con	70.000.000.000	14.507.437.614	70.000.000.000	9.341.519.806
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	Công ty con	54.000.000.000	4.137.534.246	54.000.000.000	4.137.534.246
		214.000.000.000	**50.573.875.977**	**214.000.000.000**	**37.667.958.168**

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn:

(1) Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade

1.1 Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 17/03/2023 và PLHĐ ngày 17/03/2025, gia hạn thời gian vay 12 tháng, đến 17/03/2026.

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động
- Thời hạn cho vay : 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 9.4%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp
- Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là 60.000.000.000 VND.

(1.2) Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 05/09/2024 và PLHĐ số 01/2024/PLHĐVV ngày 04/09/2025, gia hạn khoản vay 12 tháng từ ngày 11/09/2025 đến 11/09/2026.

Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;

- Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động
- Thời hạn cho vay : 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7 %/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp
- Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là 30.000.000.000 VND.

(2) Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé

(2.1) Hợp đồng vay vốn số SBGR-TCTY/2023/227/1458/002 ngày 21/08/2023, PLHĐ số 01 ngày 11/09/2024, PLHĐ số 02 ngày 08/09/2025, gia hạn từ khoản vay 12 tháng từ ngày 11/09/2025 đến 10/09/2026.

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động
- Thời hạn cho vay : 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7.2%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp
- Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là 30.000.000.000 VND.

(2.2) Hợp đồng vay vốn số SBGR-TCTY/2023/333/2511/015 ngày 07/12/2023, PLHĐ số 02 ngày 03/12/2025 gia hạn khoản vay 12 tháng, từ ngày 08/12/2025 đến hết ngày 07/12/2026.

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động
- Thời hạn cho vay : 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7.7%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp
- Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là 40.000.000.000 VND.

(3) Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú

(3.1) Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 28/08/2023

Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 24 tháng
- Lãi suất cho vay: 8.7%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp

Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là: 40.000.000.000 VND.

(3.2) Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/12/2023

Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 24 tháng
- Lãi suất cho vay: 7.4%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp

Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là: 10.000.000.000 VND.

(3.3) Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 11/05/2024

Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 24 tháng
- Lãi suất cho vay: 7.1%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp

Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 là: 4.000.000.000 VND.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**3.000.000.000.000**	**29.078.979.932**	**272.860.723.320**	**3.301.939.703.252**
Lãi trong kỳ trước	-	-	(10.264.351.657)	(10.264.351.657)
Trích lập các quỹ ĐTPT	-	2.653.521.599	(2.653.521.599)	-
Lợi nhuận nộp về chủ sở hữu	-	-		-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.653.521.599)	(2.653.521.599)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023	-	-	(1.296.000.000)	(1.296.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**3.000.000.000.000**	**31.732.501.531**	**255.993.328.465**	**3.287.725.829.996**
Số dư đầu kỳ này	**3.000.000.000.000**	**31.732.501.531**	**227.755.303.555**	**3.259.487.805.086**
Lãi trong kỳ	-	-	53.462.662.724	53.462.662.724
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	2.585.681.172	(2.585.681.172)	-
Chi cổ tức 3%	-		(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025	-		(2.585.681.172)	(2.585.681.172)
Trích thù lao HĐQT, BKS, Thư ký TCTY năm 2024 theo nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025	-		(1.900.800.000)	(1.900.800.000)
Số dư cuối kỳ	**3.000.000.000.000**	**34.318.182.703**	**184.145.803.935**	**3.218.463.986.638**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025
	%	VND	%	VND
- Cổ đông Nhà Nước	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 U&I	6,00	180.000.000.000	6,00	180.000.000.000
- Cổ đông khác	25,02	750.726.000.000	25,02	750.726.000.000
	100,00	**3.000.000.000.000**	**100,00**	**3.000.000.000.000**

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Vốn đầu tư 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 phải trả đầu kỳ	477.554.089.447	477.609.089.447
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	477.554.089.447	477.609.089.447

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	24.490,41	24.516,81

a) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty ký hợp đồng thuê đất tại số A128, đường Ba Tháng Hai, khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích làm văn phòng Tổng Công ty và xí nghiệp. Diện tích khu đất thuê là 24.813,44 m2. Theo các 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.

b) Tài sản 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 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:

	31/12/2025	01/01/2025
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	**81.390.372.453**

Đến thời điểm 31/12/2025 một số chi phí phát sinh dở dang không đưa vào định giá cổ phần hóa, Tổng công ty có kiến nghị xin bàn giao và đã ghi nhận giảm vốn vào thời điểm 31/10/2018 và hiện nay đang chờ 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:

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**

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	134.285.715
Doanh thu cung cấp dịch vụ	787.700.000	1.560.200.000
	787.700.000	**1.694.485.715**

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	118.602.345
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	191.929.189
	-	**310.531.534**

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.126.264.726	898.790.576
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	210.628.324.569	159.640.653.589
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	227.925.893	
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		28.061.364
	212.982.515.188	**160.567.505.529**

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Lãi tiền vay	12.502.328.768	15.984.835.453
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư trong năm	17.436	20.899.105
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	2.945.869.377	3.759.973.556
- Hoàn nhập/Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.656.043.923)	(51.643.723.808)
	6.792.171.658	**(31.878.015.694)**

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí công cụ, dụng cụ	114.920.330	140.643.119
- Chi phí lương và các khoản trích theo lương	20.507.069.551	15.735.519.071
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	844.390.202	1.127.096.267
- Chi phí thuế	7.274.494	9.106.420
- Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	83.911.895.110	78.193.594.973
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.158.256.961	21.032.735.868
- Chi phí khác bằng tiền	1.316.411.454	8.754.332.675
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	19.301.981.220	19.301.981.220
	153.162.199.322	**144.295.009.613**

28 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	3.049.359.110
- Thu nhập từ thanh lý vật tư		586.363.636
- Thu khác	15.912.135	90.721.074
	15.912.135	**3.726.443.820**

29 CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Chi phí các khoản bị phạt		7.000.000
- Chi phí thanh lý, vật tư, tài sản cố định		1.238.587.848
- Chi phí khác	369.093.619	301.698.330
	369.093.619	**1.547.286.178**

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	62.892.121.086	51.713.623.433
Các khoản điều chỉnh tăng	1.967.373.941	253.095.477
Các khoản điều chỉnh giảm	(210.627.467.776)	(159.668.714.953)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(145.767.972.749)	(107.701.996.043)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(17.729.895.143)	(17.729.895.143)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	**(17.729.895.143)**	**(17.729.895.143)**
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**(17.729.895.143)**	**(17.729.895.143)**

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	114.920.330	140.643.119
Chi phí nhân công	20.507.069.551	15.735.519.071
Chi phí khấu hao tài sản cố định	844.390.202	1.319.025.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.460.238.181	21.032.735.868
Chi phí khác bằng tiền	1.323.685.948	28.065.420.315
Chi phí dự phòng	83.911.895.110	78.193.594.973
	153.162.199.322	**144.486.938.802**

31 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.193.426.016	-	49.029.816.511	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.441.901.765.207	(291.437.795.281)	1.370.743.562.545	(207.525.900.171)
Các khoản cho vay	102.243.151.713	-	117.243.151.713	-
Đầu tư dài hạn	505.000.000	-	505.000.000	-
	1.577.843.342.936	**(291.437.795.281)**	**1.537.521.530.769**	**(207.525.900.171)**

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	214.000.000.000	214.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	802.993.324.964	789.029.840.521
Chi phí phải trả	126.293.747.422	128.356.687.893
	1.143.287.072.386	**1.131.386.528.414**

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 năm 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. 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 Giám đốc 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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 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. 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 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 Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.193.426.016	-	-	33.193.426.016
Phải thu khách hàng, phải thu khác	330.259.591.361	1.032.249.328.857	-	1.362.508.920.218
Các khoản cho vay	92.347.102.061	9.896.049.652	-	102.243.151.713
	455.800.119.438	**1.042.145.378.509**	**-**	**1.497.945.497.947**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.029.816.511	-	-	49.029.816.511
Phải thu khách hàng, phải thu khác	272.331.633.711	1.032.249.328.857	-	1.304.580.962.568
Các khoản cho vay	107.347.102.061	9.896.049.652	-	117.243.151.713
	428.708.552.283	**1.042.145.378.509**	**-**	**1.470.853.930.792**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	746.326.658.297	56.666.666.667	-	802.993.324.964
Chi phí phải trả	126.293.747.422	-	-	126.293.747.422
	1.086.620.405.719	**56.666.666.667**	**-**	**1.143.287.072.386**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	732.363.173.854	56.666.666.667	-	789.029.840.521
Chi phí phải trả	128.356.687.893	-	-	128.356.687.893
	1.074.719.861.747	**56.666.666.667**	**-**	**1.131.386.528.414**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

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

	Năm 2025	Năm 2024
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	15.000.000.000	38.500.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	-	120.000.000.000

33 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.

34 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 riêng này.

35 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
		VND	VND
Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia		**210.551.840.660**	**159.569.445.391**
- Công Ty TNHH MTV QT Protrade	Công ty con	108.097.487.660	116.490.900.391
- Công ty CP May Mặc Bình Dương	Công ty liên kết	29.578.545.000	29.578.545.000
- Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An	Công ty con	665.808.000	
- Công ty TNHH YCH - PROTRADE	Công ty liên kết	51.000.000.000	
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết		13.500.000.000
- Công Ty CP Cao Su Dầu Tiếng Việt Lào	Công ty con	21.210.000.000	
Mua hàng hóa dịch vụ		**6.230.849.590**	**6.491.073.509**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	81.149.376	405.011.275
- Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An	Công ty con	578.009.937	471.817.118
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	-	347.885.340
- Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con	3.689.383.887	2.393.138.499
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư và Quản Lý Dự Án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông NN	1.882.306.390	2.873.221.277
Tiền vay nhận được		-	**38.500.000.000**
- Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con		30.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	Công ty con	-	8.500.000.000
Chi phí lãi tiền vay		**12.502.328.768**	**15.878.232.876**
- Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con	7.740.000.001	6.622.986.303
- Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con	4.762.328.767	6.295.999.998
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	Công ty con	-	2.959.246.575
Hoàn trả nợ vay		-	**120.000.000.000**
- Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con		80.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con		40.000.000.000
Thu hồi nợ vay		**15.000.000.000**	**30.200.000.000**
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	15.000.000.000	30.200.000.000
Thanh lý tài sản		-	**485.000.000**
- Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con		485.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu về cho vay		**92.347.102.061**	**107.347.102.061**
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Tân Thành	Công ty liên kết	92.347.102.061	107.347.102.061
Phải trả về nợ vay ngắn hạn		**214.000.000.000**	**214.000.000.000**
- Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con	90.000.000.000	90.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con	70.000.000.000	70.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	Công ty con	54.000.000.000	54.000.000.000
Phải thu khác ngắn hạn		**289.293.201.073**	**173.786.402.790**
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	216.790.070.400	172.913.753.054
- Công Ty Đầu Tư và Quản Lý Dự Án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông NN	403.130.673	872.649.736
- Công Ty TNHH YCH Protrade	Công ty liên kết	26.100.000.000	
- Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con	46.000.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn		**255.262.516**	**2.102.418.163**
- Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An	Công ty con	48.740.020	57.317.760
- Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con	194.692.672	165.890.380
- Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và QLDA Bình Dương	Đại diện vốn NN		1.867.850.023
- Công Ty CP Phát Triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	11.829.824	11.360.000
Phải trả ngắn hạn khác		**615.685.860.100**	**600.096.181.436**
- Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú	Công ty con	4.137.534.246	4.137.534.246
- Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé	Công ty con	14.507.437.614	9.341.519.806
- Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade	Công ty con	31.928.904.117	24.188.904.116
- KP Apparell Manufacturing Co.,Ltd	Công ty con	87.457.984.356	84.719.223.501
- Công Ty Đầu Tư và Quản Lý Dự Án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông NN	99.910.320	99.910.320
- Tỉnh Ủy Bình Dương	Chủ sở hữu	477.554.089.447	477.609.089.447

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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