CÔNG TY C(¬) PH–N KHU CÔNG NGHI ◇P CAO SU BÌNH LONG

Digitally signed by CÔNG TY C(¬)PH–N KHU CÔNG NGHI ◇P CAO SU BÌNH LONG
DN: cn=CÔNG TY C(¬) PH–N KHU CÔNG NGHI ◇P CAO SU BÌNH LONG c=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-03-06 17:33+07:00

Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 34 /MH3/2026	*Đồng Nai, ngày 06 tháng 3 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP khu công nghiệp cao su Bình Long thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CTCP khu công nghiệp cao su Bình Long.

- Mã chứng khoán: MH3.
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02713.645206 Fax: 02713.645204.
- Email: vanphongblip@gmail.com.

Website: WWW.BLIP.VN

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025 đã kiểm toán.

[X] BCTC riêng (TCĐKGD không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

[ ] BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

[ ] BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

[ ] Có [X] Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:

06 /3/2026 tại đường dẫn: https://blip.vn/tin-doanh-nghiep-minh-hung-cong-bo.

Tài liệu đính kèm:
- BCTCnăm 2025 đã kiểm toán.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

M.S.D.N: 3600272931 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
P.MINH HƯNG - T.ĐỒNG NAI

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Huy Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	01 – 02
Báo cáo kiểm toán độc lập	03
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	04 – 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	07
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	08 – 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4403000090 đăng ký lần đầu ngày 09/10/2007, lần 10 số 3800378251 ngày 05/09/2025 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính

Trụ sở chính của công ty: Khu công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

Hội đồng Quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Hoàng Văn Xuyên	Chủ tịch
Ông Trịnh Xuân Tiến	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Tú	Thành viên
Ông Phan Huy Thành	Thành viên
Ông Dương Duy Phú	Thành viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết 07/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/6/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Phan Huy Thành	Tổng giám đốc
Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát trong năm và tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng ban
Ông Lê Đức Lê Văn	Thành viên
Ông Đinh Thanh Toàn	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 và sửa đổi bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3800378251 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG P.MINH HƯNG - T.ĐỒNG NAI

Phan Huy Thành

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Tầng 14 tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội
T: (+84 24) 3868 9566 (+84 24) 3868 9588
F: (+84 24) 3868 6248 W: www.kiemtoanava.com.vn

Số: 151/BCKT-TC/AVA/NV9

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được lập ngày 02/03/2026 từ trang 4 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "Báo cáo tài chính").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mai Quang Hiệp	**Nguyễn Bảo Trung**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số	Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
1320-2023-126-1	0373-2023-126-1

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**848.309.773.483**	**838.304.746.891**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5	**9.968.212.552**	**1.863.090.848**
1. Tiền	111		9.968.212.552	1.863.090.848
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	6	**807.649.000.000**	**810.200.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		807.649.000.000	810.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**30.435.498.932**	**23.717.049.036**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	24.250.536.221	22.957.633.514
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	988.002.172	938.582.676
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	9	18.575.551.334	15.468.833.146
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(13.378.590.795)	(15.648.000.300)
IV. Hàng tồn kho	**140**	11	**128.673.429**	**367.801.995**
1. Hàng tồn kho	141		128.673.429	367.801.995
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**128.388.570**	**2.156.805.012**
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	128.388.570	2.156.805.012
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**352.498.709.860**	**368.632.425.228**
I. Tài sản cố định	**220**		**88.253.163.897**	**94.088.264.778**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	88.253.163.897	94.088.264.778
- Nguyên giá	*222*		*154.226.243.510*	*152.163.005.393*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(65.973.079.613)*	*(58.074.740.615)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	14	**121.984.080.746**	**133.252.923.993**
- Nguyên giá	231		*224.434.237.592*	*224.434.237.592*
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		*(102.450.156.846)*	*(91.181.313.599)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	15	**23.861.663.853**	**23.162.931.544**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		23.861.663.853	23.162.931.544
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**118.399.801.364**	**118.128.304.913**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	118.399.801.364	118.128.304.913
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.200.808.483.343**	**1.206.937.172.119**

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**609.500.230.190**	**615.318.940.171**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**46.277.128.899**	**30.671.493.727**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	5.826.222.750	4.907.701.564
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	10.950.619.219	2.187.842.115
3. Phải trả người lao động	314		909.660.000	1.177.973.901
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	684.170.494	564.851.927
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	23.975.223.103	17.380.287.820
6. Phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	20	3.891.290.550	4.336.863.617
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		39.942.783	115.972.783
II. Nợ dài hạn	**330**		**563.223.101.291**	**584.647.446.444**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	12.666.680.379	16.710.737.717
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	550.556.420.912	567.936.708.727
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	**400**	21	**591.308.253.153**	**591.618.231.948**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**559.244.825.008**	**556.564.176.883**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*240.000.000.000*	*240.000.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		215.713.888.362	215.713.888.362
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		60.775.000.000	55.000.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		42.755.936.646	45.850.288.521
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		288.521	52.627.189
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) kỳ này	*421b*		42.755.648.125	45.797.661.332
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**32.063.428.145**	**35.054.055.065**
1. Nguồn kinh phí	431	22	10.900.015.054	10.900.015.054
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		21.163.413.091	24.154.040.011
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.200.808.483.343**	**1.206.937.172.119**

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoàng Thảo	Lê Văn Thành Thông	Phan Huy Thành

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24	**01**	**97.803.954.062**	**93.647.784.692**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** (10=01-02)		**10**	**97.803.954.062**	**93.647.784.692**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	11	66.262.432.320	56.379.927.166
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** (20=10-11)		**20**	**31.541.521.742**	**37.267.857.526**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	26	21	38.470.516.797	39.367.361.682
7.	Chi phí tài chính	27	22	2.175.800	-
	- Trong đó: Chi phí lãi vay		*23*	-	-
8.	Chi phí bán hàng	28	24	96.344.560	96.344.560
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	25	17.689.366.037	19.773.349.217
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** (30=20+(21-22)-(24+25))		**30**	**52.224.152.142**	**56.765.525.431**
11.	Thu nhập khác	29	31	1.575.636.601	821.054.889
12.	Chi phí khác	30	32	27.700.099	144.349.832
13.	**Lợi nhuận khác** (40=31-32)		**40**	**1.547.936.502**	**676.705.057**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**50**	**53.772.088.644**	**57.442.230.488**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	51	11.016.440.519	11.644.569.156
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52	-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** (60=50-51)		**60**	**42.755.648.125**	**45.797.661.332**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	70	1.713	1.838

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoàng Thảo	Lê Văn Thành Thông	Phan Huy Thành

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	93.025.188.369	80.735.195.455
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(60.085.191.977)	(77.711.835.095)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(12.662.289.116)	(9.209.473.741)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.913.092.100)	(13.714.854.672)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	34.915.840.706	2.272.564.020
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(45.135.034.002)	(55.472.040.447)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**8.145.421.880**	**(73.100.444.480)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.063.238.117)	(10.911.516.992)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(336.934.000.000)	(1.480.612.930.411)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24	341.719.000.000	1.220.645.718.219
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35.927.627.203	43.609.042.884
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**38.649.389.086**	**(227.269.686.300)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(38.687.513.462)	(38.791.593.358)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(38.687.513.462)**	**(38.791.593.358)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**8.107.297.504**	**(339.161.724.138)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.863.090.848**	**341.023.735.886**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2.175.800)	1.079.100
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**9.968.212.552**	**1.863.090.848**

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoàng Thảo	Lê Văn Thành Thông	Phan Huy Thành

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4403000090 đăng ký lần đầu ngày 09/10/2007, lần 10 số 3800378251 ngày 05/09/2025 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của công ty: Khu công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 240.000.000.000 đồng; Tổng số cổ phần là 24.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/01 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: 69 người (Tại ngày 31/12/2024 là 72 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật dân cư; Kinh doanh nhà ở; Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi; Kinh doanh dịch vụ cảng, bến bãi; Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt; Thi công xây dựng thủy lợi; Chuẩn bị mặt bằng; Đầu tư tài chính; Thu gom và xử lý rác thải, chất thải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

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

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

3. 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.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm Báo cáo.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. 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), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.
Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

4.4. Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền (hoặc nhập trước xuất trước hoặc thực tế đích danh hoặc phương pháp giá bán lẻ trong trường hợp hàng hóa). Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

	Năm 2025
	Số năm
Máy móc thiết bị động lực	10 – 15 năm
Máy móc, thiết bị công tác	8 – 10 năm
Dụng cụ làm việc, đo lường, thí nghiệm	08 năm
Thiết bị và phương tiện vận tải	8 – 20 năm
Dụng cụ quản lý	6 – 8 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 30 năm
Súc vật, vườn cây lâu năm	08 năm
Các tài sản cố định chưa quy định trong các nhóm trên	15 năm
Tài sản cố định vô hình khác	15 năm

4.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí

dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.9. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phi và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê. (Nếu Công ty có Chứng nhận quyền sử dụng đất, có thể hạch toán khoản này là tài sản cố định vô hình).

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

4.11. 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 của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông Báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

4.12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng (nếu có và lãi tiền gửi được đánh giá là trọng yếu).

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. (nếu có và lãi từ các khoản đầu tư được đánh giá là trọng yếu).

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

4.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với 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.

4.14. Thuế

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các ưu đãi về Thuế

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 44221000066 ngày 15/07/2008 do Ban quản lý Khu công nghiệp Bình Phước cấp, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được ưu đãi mức thuế suất, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuê đất như sau:

- Đối với lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2009) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2009) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.

- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm là 20% trong vòng 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2012) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.

- Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III được miễn tiền thuê đất trong 15 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động (năm 2011)

4.15. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc đưa 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 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 có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các 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 Công ty

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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	27.673.737	27.772.701
Tiền gửi ngân hàng	9.940.538.815	1.835.318.147
	9.968.212.552	**1.863.090.848**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá ghi sổ	Giá gốc	Giá ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	**807.649.000.000**	**807.649.000.000**	**810.200.000.000**	**810.200.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	807.649.000.000	807.649.000.000	810.200.000.000	810.200.000.000
	807.649.000.000	**807.649.000.000**	**810.200.000.000**	**810.200.000.000**

(1) Tại ngày 31/12/2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng có giá trị 807.649.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,3%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**22.824.200.963**	**21.670.801.101**
Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt	5.566.565.134	7.501.619.387
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải pháp xanh Bình Phước	5.189.980.470	5.927.985.900
Công ty Cổ phần Giấy Minh Hưng	1.138.767.894	571.177.624
Công ty Cổ phần Giấy Khôi Nguyên	1.104.645.475	658.503.315
Công ty Cổ phần Mầm non Tư thục Hoa Mai	586.873.451	785.837.145
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Thuỳ Trâm	582.874.649	626.468.296
Công ty TNHH Long Fa Việt Nam	543.463.867	555.008.593
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	8.111.030.023	5.044.200.841
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan	**1.426.335.258**	**1.286.832.413**
Công ty Cổ phần Gỗ MDF Dongwha	1.426.335.258	1.286.832.413
	24.250.536.221	**22.957.633.514**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**988.002.172**	**938.582.676**
Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	510.839.084
Trả trước cho người bán khác	477.163.088	427.743.592
Cộng	**988.002.172**	**938.582.676**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**18.575.551.334**	**15.468.833.146**
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.322.001.010	14.782.862.465
Tạm ứng	1.163.988.804	595.786.190
Phải thu khác	89.561.520	90.184.491
	18.575.551.334	**15.468.833.146**

10. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị gốc	Giá có thể thu hồi	Giá trị gốc	Giá có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt	5.566.565.134	124.042.772	7.501.619.387	161.591.431
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải pháp xanh Bình Phước	5.189.980.470	64.108.369	5.927.985.900	466.222.168
Công ty TNHH MTV Thùy Trâm	582.874.649	170.273.284	626.468.296	172.590.454
Công ty TNHH MTV Bến Thượng Hải	860.290.636	222.607.864	926.979.860	201.888.809
Công ty Cổ phần Mầm non Tư thục Hoa Mai	586.873.451	1.036.306	785.837.145	63.266.610
Công ty TNHH TMDV Tân	1.388.236.889	1.105.288.523	876.647.570	715.029.150
Công ty TNHH Quốc tế Yeehung	640.276.000	334.988.400	419.087.680	284.876.000
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	-	510.839.084	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại S.Q	50.000.000	-	50.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng An Pha	-	-	63.000.000	-
Công ty Cổ phần Châu Minh Long	25.000.000	-	25.000.000	-
	15.400.936.313	**2.022.345.518**	**17.713.464.922**	**2.065.464.622**

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	67.040.479	-	306.169.045	-
Công cụ, dụng cụ	61.632.950	-	61.632.950	-
	128.673.429	**-**	**367.801.995**	**-**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC (Phụ lục 01)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 02)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng	Đường sá	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	**48.793.592.427**	**175.640.645.165**	**224.434.237.592**
Tại ngày 31/12/2025	**48.793.592.427**	**175.640.645.165**	**224.434.237.592**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	**20.934.903.652**	**70.246.409.947**	**91.181.313.599**
Khấu hao trong năm	1.999.406.023	9.269.437.224	11.268.843.247
Tại ngày 31/12/2025	**22.934.309.675**	**79.515.847.171**	**102.450.156.846**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**27.858.688.775**	**105.394.235.218**	**133.252.923.993**
Tại ngày 31/12/2025	**25.859.282.752**	**96.124.797.994**	**121.984.080.746**

Giá trị hợp lý của BĐS đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban TGĐ Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
- Kênh thoát nước ngoài hàng rào khu công nghiệp (*)	15.980.130.867	15.742.956.938
- Hạ tầng kỹ thuật giao thông	1.807.764.278	1.807.764.278
- Mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn 2	2.248.670.823	1.787.112.443
- Các chi phí đầu tư xây dựng khác	3.825.097.885	3.825.097.885
	23.861.663.853	**23.162.931.544**

(*) Thông tin chi tiết về công trình Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN
- Tên công trình: Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN Minh Hưng III
- Địa điểm đầu tư: KCN Minh Hưng III
- Chủ đầu tư: Công ty CP KCN Cao su Bình Long
- Mục tiêu đầu tư: Thoát nước mặt về mùa mưa lũ cho 300 Ha KCN Minh Hưng III và 300 Ha vùng lân cận, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư
- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước theo quyết định số 43/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ và nguồn vốn kinh doanh
- Tình trạng của dự án thời điểm 31/12/2025: Đang trong quá trình nghiệm thu với nhà thầu xây dựng.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn	**118.399.801.364**	**118.128.304.913**
Chi phí đền bù cây cao su (*)	3.887.006.854	4.017.029.934
Chi phí rà phá bom mìn	1.188.990.413	1.232.262.589
Chi phí san lấp mặt bằng	840.110.694	870.162.934
Chi phí hoa hồng môi giới (**)	3.146.191.634	3.242.536.194
Tiền thuê đất (***)	103.933.606.199	103.933.606.199
Chi phí sửa chữa	3.183.961.723	1.905.522.245
Chi phí đo vẽ bản đồ địa chính	879.686.133	908.058.436
Chi phí giai đoạn chuẩn bị đầu tư	1.059.556.664	1.096.705.896
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	162.652.518	487.394.769
Chi phí trả trước khác	118.038.532	435.025.717
Cộng	**118.399.801.364**	**118.128.304.913**

(*) Đây là khoản chi phí đền bù cây Cao su khi giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Minh Hưng III. Công ty đang thực hiện phân bổ khoản chi phí này theo thời gian hoạt động của dự án

(**) Đây là khoản chi phí hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty.

(***) Đây là khoản tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo các Thông báo tiền thuê đất của Cục thuế Tỉnh Bình Phước với tổng diện tích đất 2.173.538 m2 thuộc dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III (Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 23b)

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**5.826.222.750**	**5.826.222.750**	**4.907.701.564**	**4.907.701.564**
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Thương Mại Hoàng Nguyên	430.160.080	430.160.080	430.160.080	430.160.080
Công Ty TNHH Môi Trường Cao Gia Quý	73.906.560	73.906.560	94.868.280	94.868.280
Công ty TNHH MTV Nước Biwase Bình Phước	3.766.386.324	3.766.386.324	3.236.549.627	3.236.549.627
Phải trả người bán khác	1.555.769.786	1.555.769.786	1.146.123.577	1.146.123.577
	5.826.222.750	**5.826.222.750**	**4.907.701.564**	**4.907.701.564**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**684.170.494**	**564.851.927**
Trích trước chi phí tiền lương dự phòng	684.170.494	564.851.927
Dài hạn	**12.666.680.379**	**16.710.737.717**
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán (*)	12.666.680.379	16.710.737.717
	13.350.850.873	**17.275.589.644**

(*) Bao gồm các khoản trích trước theo dự án về chi phí khấu hao bất động sản đầu tư, chi phí đền bù cây cao su, chi phí rà phá bom mìn, san lấp mặt bằng...

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**23.975.223.103**	**17.380.287.820**
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	23.975.223.103	17.380.287.820
Cộng	**23.975.223.103**	**17.380.287.820**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	550.556.420.912	567.936.708.727
Cộng	**550.556.420.912**	**567.936.708.727**

20. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.014.219.864	2.003.240.486
Kinh phí công đoàn	63.546.433	91.124.986
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.763.687.517	2.051.200.979
Phải trả khác	49.836.736	191.297.166
Cộng	**3.891.290.550**	**4.336.863.617**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 03)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	98.637.400.000	41,10%	98.637.400.000	41,10%
Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	90.691.730.000	37,79%	90.691.730.000	37,79%
Cổ đông khác	50.670.870.000	21,11%	50.670.870.000	21,11%
	240.000.000.000	**100%**	**240.000.000.000**	**100%**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	240.000.000.000	240.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	240.000.000.000	240.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước (*)	(38.400.000.000)	(46.200.000.000)

(*) Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần KCN Cao su Bình Long số 07/ NQ - ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 bằng 16%/VĐL tương đương 38.400.000.000 đồng.

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	*24.000.000*	*24.000.000*
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*24.000.000*	*24.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*24.000.000*	*24.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/Cổ phiếu)		

e. Phân phối lợi nhuận

	Số tiền
	VND
Lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước chuyển sang	45.850.288.521
Kết quả kinh doanh sau thuế	42.755.648.125
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	(5.775.000.000)
Trích quỹ thưởng Ban điều hành hoàn thành kế hoạch	(132.000.000)
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	(1.543.000.000)
Chia cổ tức	(38.400.000.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối tại ngày 31/12/2025	**42.755.936.646**

22. NGUỒN KINH PHÍ

a) Nguồn kinh phí

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	10.900.015.054	10.900.015.054
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	**10.900.015.054**	**10.900.015.054**

Công ty được tỉnh Bình Phước hỗ trợ kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước cho việc đầu tư Nhà máy xử lý nước thải tập trung trong Khu công nghiệp Minh Hưng III theo Quyết định số 43/2009/QĐ-TTg ngày 19/03/2009 của Thủ tướng Chính Phủ
- Tổng mức hỗ trợ Công ty nhận được: 70,7 tỷ VNĐ
- Nguyên giá tài sản cố định hình thành từ vốn ngân sách: 59,8 tỷ VNĐ.

b) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ

Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ là Đường trục chính N11 và Công trình xử lý nước thải tập trung trong khu vực công nghiệp Minh Hưng III được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp theo quyết định số 43/2009/QĐ-TTg ngày 19/03/2009 của Thủ tướng Chính Phủ để hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp tại các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn với nguyên gía lần lượt là 21.070.726.811 VND và 38.705.780.620 VND (được điều chỉnh bổ sung 6.737.244.849 VND vào ngày 30/06/2017 theo Báo cáo kiểm toán số XDCB - 2016111601; 2016111603; 2016111602,ngày 16/11/2016 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Toàn Cầu). Giá trị hao mòn lũy kế tính đến 31/12/2025 lần lượt là 14.138.249.749 VND và 23.727.184.861 VND, trong đó hao mòn tính từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 là 1.053.536.340 VND và 1.937.090.580 VND.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a. Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	17.380.287.820	17.380.590.837
- Trên 1 năm đến 5 năm	86.901.439.100	69.522.363.348
- Trên 5 năm	481.035.269.628	515.807.915.440

b. Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để sử dụng với mục đích xây dựng Khu công nghiệp cho thuê đến năm 2058. Diện tích khu đất thuê là 2.173.538 m2. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c. Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	705,34	705,34
- Đồng Yên Nhật (JPY)	160.103,00	160.103,00

24. DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	41.182.711.439	40.418.693.643
Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch	46.376.148.010	42.065.851.325
Doanh thu xử lý nước thải	10.245.094.613	10.418.477.819
Doanh thu khác		744.761.905
	97.803.954.062	**93.647.784.692**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bất động sản đầu tư và phí hạ tầng	14.174.999.140	14.806.435.100
Giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch	41.931.547.532	38.193.028.699
Giá vốn xử lý nước thải	10.155.885.648	11.232.938.227
Giá vốn tiền thuê đất theo TB số 2807 ngày 26/06/2024 của Cục Thuế Tỉnh Bình Phước	-	(7.852.474.860)
	66.262.432.320	**56.379.927.166**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.466.765.748	39.366.282.582
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh gia lại cuối năm	3.751.049	1.079.100
	38.470.516.797	**39.367.361.682**

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.175.800	-
	2.175.800	-

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	**17.689.366.037**	**19.773.349.217**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	714.865.635	986.428.356
Chi phí nhân công	12.060.613.482	10.181.391.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.501.513.025	1.147.129.773
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-2.269.409.505	1.611.787.484
Thuế, phí và lệ phí	41.550.526	37.852.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	696.641.360	618.588.166
Chi phí khác bằng tiền	4.943.591.514	5.190.171.730
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	**96.344.560**	**96.344.560**
Chi phí bán hàng	96.344.560	96.344.560
	17.785.710.597	**19.869.693.777**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ hoa hồng dịch vụ	46.039.329	45.416.858
Thu nhập khác	1.529.597.272	486.861.816
Lãi phạt quá hạn thanh toán	-	288.776.215
	1.575.636.601	**821.054.889**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí khác	27.700.099	144.349.832
	27.700.099	**144.349.832**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (PHỤ LỤC SỐ 04)

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**42.755.648.125**	**45.797.661.332**
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng ban điều hành (*)	(1.644.000.000)	(1.675.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**41.111.648.125**	**44.122.661.332**

	Năm 2025	Năm 2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phiếu	**24.000.000**	**24.000.000**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	24.000.000
Lãi cơ bản trên Cổ phiếu (VNĐ/Cổ phiếu)	**1.713**	**1.838**

(*) Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm 2024 được công ty tạm tính theo kế hoạch phân chia lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2024 của Công ty.

Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố lãi cơ bản trên cổ phiếu do tính lại theo số liệu thực tế và tỷ lệ trích quỹ Khen thưởng phúc lợi cho năm 2025 được công ty tạm tính theo kế hoạch phân chia lợi nhuận của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 07/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025 của Công ty.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.488.926.778	793.101.676
Chi phí nhân công	15.086.619.488	10.415.263.825
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.298.926.263	18.753.708.978
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.924.424.428	43.014.132.003
Chi phí khác bằng tiền	5.152.768.067	3.273.414.461
	83.951.665.024	**76.249.620.943**

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	Cổ đông lớn trong công ty
Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn trong công ty
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Đông Wha	Công ty liên kết Tập đoàn Cao su Việt Nam

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VND	VND
Công ty Cổ phần Gỗ MDF Dongwha	15.299.900.387	15.750.288.628
	15.299.900.387	**15.750.288.628**
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Gỗ MDF Dongwha	159.720.000	159.720.000
	159.720.000	**159.720.000**
Chi trả cổ tức		
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	15.781.984.000	15.781.984.000
Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	14.510.676.800	14.510.676.800
	30.292.660.800	**30.292.660.800**

Số dư các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

Số dư các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính được trình bày tại thuyết minh số 7.

35. THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	THU NHẬP TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2025	
			Hưởng Lương	Hưởng Phúc lợi
I	**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**		-	**134,500,000**
1	Hoàng Văn Xuyên	Chủ tịch HĐQT	-	47,000,000
2	Dương Duy Phú	Uỷ viên HĐQT	-	13,500,000
3	Nguyễn Hữu Tú	Uỷ viên HĐQT	-	37,000,000
4	Trịnh Xuân Tiến	Uỷ viên HĐQT	-	37,000,000
II	**BAN KIỂM SOÁT**		**380,522,461**	**116,500,000**
1	Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng Ban kiểm soát	380,522,461	34,300,000
2	Đinh Thanh Toàn	Thành viên BKS		22,000,000
3	Lê Đức Lê Văn	Thành viên BKS		26,000,000
4	Đỗ Chí Hiếu	Thư ký HĐQT, người QT		34,200,000
II	**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**		**1,249,194,479**	**93,900,000**
1	Phan Huy Thành	Tổng giám đốc	451,814,086	30,300,000
2	Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng giám đốc	416,857,932	34,300,000
3	Lê Văn Trung	Kế toán trưởng	380,522,461	29,300,000
	TỔNG CỘNG		**1,629,716,940**	**344,900,000**

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoàng Thảo	Lê Văn Thành Thông	Phan Huy Thành

PHỤ LỤC 01: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025		Số phát sinh trong năm	Số đã nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2025	
	Phải thu	*Phải trả*			*Phải thu*	*Phải trả*
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra 10%	2.025.851.461	-	3.405.321.040	1.417.814.545	38.344.966	-
Thuế GTGT đầu ra 5%	-	350.876.132	2.318.807.406	2.659.378.721	-	10.304.817
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.836.965.983	11.016.440.519	1.913.092.100	-	10.940.314.402
Thuế thu nhập cá nhân	130.953.551	-	463.952.040	423.041.184	90.042.695	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.342.811.746	1.342.812.655	909	-
Cộng	**2.156.805.012**	**2.187.842.115**	**18.550.332.751**	**7.759.139.205**	**128.388.570**	**10.950.619.219**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do vậy 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

PHỤ LỤC 02: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Tại ngày 01/01/2025	**140.682.553.981**	**2.206.937.500**	**8.050.560.639**	**38.100.000**	**540.550.364**	**644.302.909**	**152.163.005.393**
Mua trong năm	-	-	1.840.000.000	74.074.074	-	-	1.914.074.074
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	149.164.043	-		-	-	-	149.164.043
Tại ngày 31/12/2025	**140.831.718.024**	**2.206.937.500**	**9.890.560.639**	**112.174.074**	**540.550.364**	**644.302.909**	**154.226.243.510**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2025	**50.767.337.709**	**1.588.393.569**	**4.624.033.394**	**38.100.000**	**530.326.048**	**526.549.895**	**58.074.740.615**
Khấu hao trong năm	6.940.591.281	138.795.836	770.270.134	33.187	10.224.316	38.424.244	7.898.338.998
Tại ngày 31/12/2025	**57.707.928.990**	**1.727.189.405**	**5.394.303.528**	**38.133.187**	**540.550.364**	**564.974.139**	**65.973.079.613**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2025	**89.915.216.272**	**618.543.931**	**3.426.527.245**	**-**	**10.224.316**	**117.753.014**	**94.088.264.778**
Tại ngày 31/12/2025	**83.123.789.034**	**479.748.095**	**4.496.257.111**	**74.040.887**	**-**	**79.328.770**	**88.253.163.897**

Trong đó:

Nguyên giá của các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 4.243.492.727 đồng

PHỤ LỤC 03: BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Qũy đầu tư phát triển	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	**240.000.000.000**	**50.000.000.000**	**215.713.888.362**	**45.191.627.189**	**550.905.515.551**
Lãi trong năm nay				45.797.661.332	45.797.661.332
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành				(1.739.000.000)	(1.739.000.000)
Chia cổ tức	-	-		(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2025	**240.000.000.000**	**55.000.000.000**	**215.713.888.362**	**45.850.288.521**	**556.564.176.883**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	42.755.648.125	42.755.648.125
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	5.775.000.000	-	(5.775.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(1.543.000.000)	(1.543.000.000)
Trích quỹ thưởng ban điều hành (*)	-	-	-	(132.000.000)	(132.000.000)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**240.000.000.000**	**60.775.000.000**	**215.713.888.362**	**42.755.936.646**	**559.244.825.008**

(*) Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần KCN Cao su Bình Long số 07/NQ - ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển: 5.775.000.000 VNĐ
- Cổ tức (16% VĐL): 38.400.000.000 VNĐ
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 1.543.000.000 VNĐ
- Quỹ thưởng Ban điều hành hoàn thành kế hoạch: 132.000.000 VNĐ

PHỤ LỤC 04: CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

STT	NỘI DUNG	Hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng KCN	Hoạt động kinh doanh dịch vụ cấp nước	Hoạt động kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải	Hoạt động khác	Tổng cộng
		Doanh thu phân bổ theo số năm cho thuê				
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.222.001.702	4.444.600.478	89.208.965	40.016.277.499	53.772.088.644
2	Các khoản điều chỉnh tăng	901.783.266		0	27.700.099	**929.483.365**
3	Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	76.126.117			27.700.099	
4	Các khoản điều chỉnh giảm					0
5	**Thu nhập chịu thuế**	**10.123.784.968**	**4.444.600.478**	**89.208.965**	**40.043.977.598**	**54.701.572.009**
6	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả % ưu đãi giảm nếu có) (*)	20%	20%	20%	20%	
7	**Thuế TNDN phải nộp**	**2.100.883.111**	**888.920.096**	**17.841.793**	**8.008.795.520**	**11.016.440.519**
8	**Tổng Thuế TNDN phải nộp**	**2.100.883.111**	**888.920.096**	**17.841.793**	**8.008.795.520**	**11.016.440.519**