TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
Date: 2026.01.27 09:39:47 +07:00
Foxit PDF Reader Version: 12.2.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 55
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Nguyễn An Định	Chủ tịch
Ông	Trần Hồng Khôi	Thành viên
Ông	Trần Việt Anh	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Thiền	Thành viên
Ông	Mai Hữu Tín	Thành viên
Ông	Lê Trọng Nghĩa	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT độc lập

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Lê Trọng Nghĩa	Tổng Giám đốc	
Ông	Huỳnh Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/06/2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông	Nguyễn Ngọc Trường Long	Trưởng Ban kiểm soát
Ông	Lê Văn Minh	Thành viên
Ông	Cao Hoàng Đề	Thành viên
Bà	Trần Thị Tuyết Nga	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn An Định – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Lê Trọng Nghĩa - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng 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 kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng 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 Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám Đốc

Lê Trọng Nghĩa

Số: 300326.018/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về hệ thống 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các 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 hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của Tổng 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo nội dung tại Thuyết minh số 41a và số 41c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng chuyển giao đất đối với Công ty TNHH Phát Triển và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I, các giao dịch nêu trên đã được thực hiện căn cứ theo chủ trương đã được Tỉnh ủy Bình Dương chấp thuận và theo thỏa thuận giữa các bên. Lợi nhuận từ các giao dịch chuyển nhượng do phát sinh trước giai đoạn cổ phần hóa nên đã được Tổng Công ty điều chỉnh giảm trừ số dư công nợ lợi nhuận phải nộp Ngân sách Nhà nước tại Thuyết minh số 21. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, số dư các khoản mục nêu trên chưa được đối chiếu xác nhận, đồng thời Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 41b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình, tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Tổng Công ty đang trình bày khoản phải thu liên quan đến hợp đồng bồi thường kinh phí đất và chuyển giao đất phát sinh trước thời điểm chuyển sang công ty cổ phần với số tiền là 60 tỷ VND. 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 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, tỉnh Bình Dương. Hiện tại các bên chưa có thỏa thuận về việc xử lý các nội dung liên quan đến hợp đồng nêu trên. Với các bằng chứng đã thu thập được, chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

- Chúng tôi không đánh giá được tính phù hợp của giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành ("Tân Thành"), việc tính lãi tiền ứng vốn liên quan và khả năng thu hồi của khoản phải thu này, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 40b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại thời điểm 31/12/2025, khoản phải thu này đã quá hạn tuy nhiên Tổng Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với khoản phải thu này.

  Cũng liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, tại Thuyết minh số 07 và số 08 đang trình bày số dư các khoản cho vay và tiền lãi tương ứng đã quá hạn của Tân Thành với số tiền tại thời điểm 31/12/2025 lần lượt là 92,35 tỷ VND và 57,03 tỷ VND, số dự phòng đã trích lập tương ứng là 72,10 tỷ VND. Từ ngày 01/01/2023, Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi phát sinh tương ứng với dư nợ gốc cho Tân Thành vay. Số dư phải thu về lãi chậm thanh toán, lãi vay phát sinh từ các khoản phải thu về cho vay quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu đến thời điểm 31/12/2025 là 43,88 tỷ VND (đến thời điểm 01/01/2025 là 34,45 tỷ VND), tiền lãi phát sinh trong năm nay không được ghi nhận doanh thu là 9,43 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 09).

  Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không đánh giá được khoản lãi vay, lãi chậm trả quá hạn cần được ghi nhận bổ sung cũng như khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên, số dự phòng cần trích lập và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

- Theo nội dung được trình bày tại Thuyết minh số 08 và số 40c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty phải nộp truy thu tiền sử dụng đất do áp sai đơn giá và tiền phạt chậm nộp tương ứng theo bản án của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thông báo của Cục thuế Bình Dương và thông báo của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với tổng số tiền là 1.060,22 tỷ VND. Tổng số tiền Tổng Công ty đã nộp và được khấu trừ là 1.060,22 tỷ VND, trong đó 806,17 tỷ VND nộp bằng tiền và 254,05 tỷ VND được cơ quan thi hành án khấu trừ, số được khấu trừ bao gồm:
  + Số tiền 128,36 tỷ VND do các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty;
  + Số tiền 125,69 tỷ VND Tổng Công ty đã tạm nộp trong năm 2019, trong đó bao gồm số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú là 87,986 tỷ VND mà chúng tôi đã nêu ý kiến ngoại trừ các năm trước (xem thêm tại thuyết minh số 08 và 40a).

  Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực nộp và được khấu trừ nêu trên được ghi nhận trên khoản mục Phải thu khác (Thuyết minh số 8) bao gồm số phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú là 87,986 tỷ VND và Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa là 972,238 tỷ VND, đồng thời đã được trích lập dự phòng với số dư trích lập lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 212,04 tỷ VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay là 70,68 tỷ VND (Thuyết minh số 08 và số 31) căn cứ theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, đồng thời số tiền các cá nhân đã nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty là 128,36 tỷ VND được ghi nhận khoản phải trả trên khoản mục "Phải trả khác" (Thuyết minh số 21). Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp và chính xác cũng như khả năng thu hồi của khoản Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa và số dư dự phòng tương ứng, số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú cũng như việc ghi nhận khoản phải trả cho các cá nhân liên quan đến bản án. Chúng tôi cũng chưa xác định được việc có cần ghi nhận bổ sung nghĩa vụ tiền sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến các khoản truy thu tiền sử dụng đất của các lô đất khác theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV năm 2017 và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về các nội dung sau:

- Tổng Công ty đang trình bày giá trị bất động sản đầu tư nắm giữ với mục đích chờ tăng giá là quyền sử dụng đất có tổng giá trị 78 tỷ VND tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 10.547 m^2 theo nội dung tại Thuyết minh số 14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Bất động sản đầu tư này được mua trước giai đoạn Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần và vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên chủ sở hữu cho Tổng Công ty.

- Các lô đất tại xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) mà Tổng Công ty đã mua trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần đã được Tổng Công ty bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Chi phí đầu tư của các lô đất này đang được theo dõi trên khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" - Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (chi tiết tại Thuyết minh số 11 - ghi chú (3) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất), việc xử lý khoản chi phí này đang được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) xem xét phê duyệt.

- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày 31/10/2018, xem chi tiết tại Thuyết minh số 42.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	**Kiểm toán viên**
Phó Tổng Giám đốc	
Ngô Minh Quý	**Phạm Văn Sang**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2434-2023-002-1	số: 3864-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**2.108.395.183.900**	**1.957.636.966.110**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**390.244.536.269**	**354.991.394.148**
111	1. Tiền		66.044.536.269	134.991.394.148
112	2. Các khoản tương đương tiền		324.200.000.000	220.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**649.736.210.358**	**622.368.825.260**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		649.736.210.358	622.368.825.260
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**503.283.790.313**	**442.155.349.891**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	48.970.913.842	37.821.872.248
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	62.438.810.456	12.792.967.683
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	385.874.424.384	352.266.064.814
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(86.347.460.430)	(68.072.656.915)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**526.809.547.813**	**497.624.435.969**
141	1. Hàng tồn kho		565.281.632.012	536.158.286.568
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.472.084.199)	(38.533.850.599)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**38.321.099.147**	**40.496.960.842**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	3.781.166.041	5.756.822.415
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.860.401.782	16.041.801.337
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	18.679.531.324	18.698.337.090
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.529.074.002.789**	**3.614.126.367.543**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**830.131.428.218**	**900.813.078.315**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	60.000.000.000	60.000.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	07	9.896.049.652	9.896.049.652
216	3. Phải thu dài hạn khác	08	972.280.328.857	972.280.328.857
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(212.044.950.291)	(141.363.300.194)
220	**II. Tài sản cố định**		**1.386.086.674.927**	**1.469.269.879.750**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	879.227.941.938	936.112.357.788
222	- *Nguyên giá*		*1.879.417.740.575*	*1.914.012.940.341*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.000.189.798.637)*	*(977.900.582.553)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	506.858.732.989	533.157.521.962
228	- *Nguyên giá*		*719.166.273.668*	*719.045.899.277*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(212.307.540.679)*	*(185.888.377.315)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**183.588.696.252**	**186.745.719.828**
231	- Nguyên giá		201.186.380.934	201.186.380.934
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(17.597.684.682)	(14.440.661.106)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**165.608.348.984**	**130.981.075.686**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	165.608.348.984	130.981.075.686
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**877.619.474.437**	**832.730.493.010**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		865.717.741.637	830.828.760.210
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.901.732.800	1.901.732.800
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.000.000.000	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**86.039.379.971**	**93.586.120.954**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	86.039.379.971	93.586.120.954
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.637.469.186.689**	**5.571.763.333.653**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.662.658.999.921**	**1.586.481.818.113**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.380.371.784.746**	**1.286.019.824.407**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	14.023.161.579	25.353.956.906
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	47.540.290.643	11.696.212.080
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	56.291.874.783	25.064.591.894
314	4. Phải trả người lao động		34.163.550.518	38.198.559.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	525.899.517.365	513.377.576.687
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	50.796.869.960	12.798.799.437
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	623.770.208.968	637.398.626.527
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		27.886.310.930	22.131.501.133
330	**II. Nợ dài hạn**		**282.287.215.175**	**300.461.993.706**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	17.114.709.418	19.581.795.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	81.398.428.113	78.871.135.679
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	183.774.077.644	202.009.062.151
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.974.810.186.768**	**3.985.281.515.540**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**3.974.810.186.768**	**3.985.281.515.540**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		11.949.349.305	11.949.349.305
416	3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(35.469.525.274)	(35.469.525.274)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	23	(149.012.066.986)	(163.830.900.079)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		88.819.499.871	67.803.316.727
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		601.339.546.781	661.421.958.114
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*533.042.014.938*	*541.074.405.409*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*68.297.531.843*	*120.347.552.705*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		457.183.383.071	443.407.316.747
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.637.469.186.689**	**5.571.763.333.653**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**1.047.932.361.430**	**988.625.452.359**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	1.484.678.687	1.434.514.231
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.046.447.682.743**	**987.190.938.128**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**700.460.156.309**	**687.342.463.448**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**345.987.526.434**	**299.848.474.680**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	49.588.463.412	41.642.485.223
22	7. Chi phí tài chính	29	10.316.064.376	8.475.321.464
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*3.026.302.566*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		74.503.370.067	77.482.884.976
25	9. Chi phí bán hàng	30	37.413.140.769	34.997.577.421
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	254.446.822.381	236.876.221.312
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**167.903.332.387**	**138.624.724.682**
31	12. Thu nhập khác	32	10.479.150.469	9.998.676.865
32	13. Chi phí khác	33	9.636.769.113	2.606.223.225
40	**14. Lợi nhuận khác**		**842.381.356**	**7.392.453.640**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**168.745.713.743**	**146.017.178.322**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	48.597.431.455	33.701.979.733
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	(12.701.151.462)	(12.322.114.453)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**132.849.433.750**	**124.637.313.042**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**91.103.089.509**	**79.251.720.741**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**41.746.344.241**	**45.385.592.301**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**288**	**240**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***168.745.713.743***	***146.017.178.322***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		91.523.429.408	97.062.867.954
03	- Các khoản dự phòng		88.894.687.212	75.643.273.372
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.239.616.863	873.887.608
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(125.981.518.872)	(111.654.869.932)
06	- Chi phí lãi vay		-	3.026.302.566
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***226.421.928.354***	***210.968.639.890***
09	- Biến động các khoản phải thu		(10.807.665.224)	151.116.973.882
10	- Biến động hàng tồn kho		(33.665.362.322)	6.259.217.691
11	- Biến động các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		84.805.203.024	(16.935.610.057)
12	- Biến động chi phí trả trước		9.522.397.357	21.986.470.136
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(3.183.933.827)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.465.592.626)	(55.124.018.196)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.555.259.334)	(12.206.832.626)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***199.255.649.229***	***302.880.906.893***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(112.721.828.127)	(22.409.976.682)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		10.882.416.646	4.527.244.284
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(37.367.385.098)	(301.984.825.260)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		15.000.000.000	42.335.873.550
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(32.265.163.500)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		90.232.694.707	70.827.526.366
28	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(66.239.265.372)***	***(206.704.157.742)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	66.572.691.765
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(269.227.224.599)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(110.977.781.062)	(89.974.503.368)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(110.977.781.062)***	***(292.629.036.202)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**22.038.602.795**	**(196.452.287.051)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**354.991.394.148**	**547.387.693.841**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		13.214.539.326	4.055.987.358
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**390.244.536.269**	**354.991.394.148**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 936 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 924 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay tăng 8,21 tỷ VND, tương ứng tăng 6,59% so với năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 59,26 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 6,00%. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 13,12 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 1,91% chủ yếu do tình hình hoạt động kinh doanh tại các đơn vị thành viên đạt nhiều kết quả khả quan. Điều này dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 46,14 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 15,39%;

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 7,95 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 19,08% chủ yếu do tăng lãi tiền gửi, lãi cho vay; Chi phí hoạt động tài chính tăng 1,84 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 21,72% chủ yếu do tăng chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 17,57 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 7,42% chủ yếu do tăng chi phí nhân công và chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản 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

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

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

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

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty 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 Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

2.8 . 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.

2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.12 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

2.13 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15 . Thuê hoạt động

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

2.16 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.17 . Các khoản nợ phải trả

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

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

2.19 . 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển hạ tầng

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

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

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

2.25 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Chính sách ưu đãi thuế

- Tại Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade: Công ty được áp dụng mức thuế suất bằng 10% lợi nhuận thu được trong mười lăm năm (15) kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2007) và thuế suất bằng 20% cho thời gian còn lại. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm (04) tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (kỳ kế toán kết thúc ngày 31/10/2018) và được giảm 50% đối với thuế suất áp dụng trong chín (09) năm tiếp theo;
- Tại Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé: Theo các điều khoản trong Giấy Chứng nhận Đầu tư, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 18% trên lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chính và mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường đối với thu nhập khác.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.28 . Các bên liên quan

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

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

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

2.29 . Thông tin bộ phận

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.296.214.637	6.167.625.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	62.724.156.066	128.698.648.391
Tiền đang chuyển	24.165.566	125.120.540
Các khoản tương đương tiền (*)	324.200.000.000	220.000.000.000
	390.244.536.269	**354.991.394.148**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 324.200.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,8%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	649.736.210.358	-	622.368.825.260	-
Đầu tư dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	10.000.000.000	-	-	-
	659.736.210.358	**-**	**622.368.825.260**	**-**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 649.736.210.358 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,5%/năm đến 9,2%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng có giá trị 10.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với lãi suất 6,1%/năm.

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

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2025 Tỷ lệ lợi ích	31/12/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết	31/12/2025 Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	01/01/2025 Tỷ lệ lợi ích	01/01/2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết	01/01/2025 Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
					VND			VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ		TP. Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	15.529.388.559	35,00%	35,00%	29.062.080.416
- Công ty TNHH FrieslandCampina Việt Nam		TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	83.517.165.457	30,00%	30,00%	81.341.049.171
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc		TP. Hồ Chí Minh	24,00%	24,00%	167.598.915.154	24,00%	24,00%	164.427.813.622
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng		TP. Hồ Chí Minh	35,96%	35,96%	36.398.185.604	30,90%	30,90%	19.898.639.040
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE		TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	104.987.768.520	30,00%	30,00%	131.947.725.889
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành		TP. Hồ Chí Minh	41,74%	30,00%	91.380.945.206	41,74%	30,00%	92.820.245.447
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	BDG	TP. Hồ Chí Minh	49,46%	49,46%	366.305.373.137	47,71%	47,71%	311.331.206.625
					865.717.741.637			**830.828.760.210**

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 45.

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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
- Công ty Cổ phần Cơ khí Vận tải Cao su Dầu Tiếng	1.901.732.800		-	1.901.732.800		-
	1.901.732.800		**-**	**1.901.732.800**		**-**

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

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***333.017.570***	-	***471.136.702***	-
- Công ty CP Phát triển Phú Mỹ	192.121.200	-	346.024.800	-
- Công ty CP May mặc Bình Dương	31.567.800	-	72.708.500	-
- Công ty CP Hưng Vượng	109.328.570	-	52.403.402	-
Bên khác	***48.637.896.272***	***(4.212.059.090)***	***37.350.735.546***	***(4.203.850.588)***
- Công ty TNHH Cao su Camel Việt Nam	11.856.390.094	-	-	-
- Công ty TNHH Ching Feng Việt Nam	7.661.926.121	-	225.634.226	-
- Các khách hàng khác	24.159.869.108	(4.212.059.090)	25.819.656.295	(4.203.850.588)
	48.970.913.842	**(4.212.059.090)**	**37.821.872.248**	**(4.203.850.588)**
b) Dài hạn				
Bên khác				
- Công ty Cổ phần An Bình (*)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	60.000.000.000	-	**60.000.000.000**	-

(*) Đây là khoản phải thu chuyển giao 15 ha đất tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. 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 (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh). 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. Thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 41b.

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
Bên khác				
- Ông Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	(10.032.700.000)	10.207.700.000	(3.062.310.000)
- Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Bách Phương	49.771.947.065	-	-	-
- Các khách hàng khác	2.634.163.391	-	2.585.267.683	-
	62.438.810.456	**(10.032.700.000)**	**12.792.967.683**	**(3.062.310.000)**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành [(1)]	107.347.102.061	(32.204.130.618)	-	15.000.000.000	92.347.102.061	(15.073.129.108)
	107.347.102.061	**(32.204.130.618)**	**-**	**15.000.000.000**	**92.347.102.061**	**(15.073.129.108)**
b) Dài hạn						
Bên khác						
- Công ty TNHH Du lịch D&M [(2)]	9.896.049.652	-	-	-	9.896.049.652	-
	9.896.049.652	**-**	**-**	**-**	**9.896.049.652**	**-**

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

(1) Hợp đồng vay vốn ngày 08/01/2016 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019; 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:

- 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: 92.347.102.061 VND

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

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				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	172.913.753.054	(57.029.572.232)	172.913.753.054	(28.602.365.709)
+ *Tiền lãi cho vay ngắn hạn*	*57.029.572.232*	*(57.029.572.232)*	*57.029.572.232*	*(28.602.365.709)*
+ *Tiền lãi bổ sung theo thỏa thuận* [1]	*115.884.180.822*	-	*115.884.180.822*	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	20.112.185.447	-	12.255.156.053	-
- Phải thu về tạm ứng	13.756.914.423	-	13.914.351.875	-
- Các khoản thế chấp, ký quỹ	436.814.838	-	236.729.085	-
- Phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia	26.100.000.000	-	-	-
- Phải thu Cục thuế Bình Dương tiền hoàn thuế do hủy hợp đồng [2]	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú tiền chênh lệch giá chuyển nhượng khu đất 43 ha [3]	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Phải thu khác	3.553.731.794	-	3.945.049.919	-
	385.874.424.384	**(57.029.572.232)**	**352.266.064.814**	**(28.602.365.709)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	***173.316.883.727***	***(57.029.572.232)***	***173.786.402.790***	***(28.602.365.709)***
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	403.130.673	-	872.649.736	-
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	172.913.753.054	(57.029.572.232)	172.913.753.054	(28.602.365.709)
- Công ty TNHH YCH - Protrade	26.100.000.000	-	-	-
Bên khác	***186.457.540.657***	-	***178.479.662.024***	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Cục thuế Bình Dương	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Các đối tượng khác	37.456.515.829	-	29.478.637.196	-
	385.874.424.384	**(57.029.572.232)**	**352.266.064.814**	**(28.602.365.709)**
b) Dài hạn				
- Các khoản ký quỹ, ký cược	42.000.000	-	42.000.000	-
- Phải thu tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa [4]	972.238.328.857	(212.044.950.291)	972.238.328.857	(141.363.300.194)
	972.280.328.857	**(212.044.950.291)**	**972.280.328.857**	**(141.363.300.194)**

[1] Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành tiền lãi cho vay phát sinh theo Biên bản thỏa thuận số 2019/TTLV ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty cổ phần và Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40b.

(2) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41c.

(3) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40a.

(4) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40c.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
+ Các khách hàng khác	2.273.793.650	-	2.293.793.650	-
Người mua trả tiền trước				
+ Ông Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	-	10.207.700.000	7.145.390.000
Phải thu về cho vay				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	92.347.102.061	77.273.972.953	107.347.102.061	75.142.971.443
Phải thu khác				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (*)	172.913.753.054	115.884.180.822	172.913.753.054	144.311.387.345
+ Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa (**)	972.238.328.857	760.193.378.566	972.238.328.857	830.875.028.663
+ Đối tượng khác	6.650.458.762	4.712.193.322	2.598.731.274	688.674.336
	1.256.456.136.384	**958.063.725.663**	**1.267.599.408.896**	**1.058.163.451.787**
Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu				
+ 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**	

(*) Từ ngày 01/01/2023, Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi cho vay, lãi chậm thanh toán tương ứng với dư nợ gốc cho vay của Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành do không đánh giá được khả năng thu hồi chắc chắn.

(**) Đây là số phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa, khả năng thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc và kết quả quyết toán cổ phần hóa của cơ quan có thẩm quyền. Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40c.

10 . 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	11.691.644.557	-	12.865.393.052	-
Công cụ, dụng cụ	79.272.378	-	2.262.617.407	-
Chi phí sản xuất kinh doanh	341.855.550.289	-	337.355.319.537	-
- *Dự án Khu công nghiệp Quốc tế Protrade (*)*	*318.107.945.677*	-	*330.134.410.850*	-
- *Chi phí sản xuất kinh doanh tại Công ty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào*	*23.747.604.612*	-	*7.220.908.687*	-
Thành phẩm	47.019.645.504	-	15.467.217.841	-
Hàng hoá (**)	164.635.519.284	(38.472.084.199)	168.207.738.731	(38.533.850.599)
	565.281.632.012	**(38.472.084.199)**	**536.158.286.568**	**(38.533.850.599)**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	105.909.972.867	114.853.823.066
- Chi phí xây dựng	162.709.079.313	163.980.256.703
- Chi phí thiết kế và phát triển kết cấu hạ tầng	41.458.685.601	42.893.675.090
- Chi phí lãi vay vốn hóa	5.115.899.727	5.355.727.978
- Chi phí quản lý dự án	2.914.308.169	3.050.928.013
	318.107.945.677	**330.134.410.850**

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

11 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Vườn cây cao su kiến thiết cơ bản	2.878.418.948	2.368.969.839
- Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây (1)	66.727.329.629	65.385.067.962
- Cụm công nghiệp An Điền (2)	3.240.218.299	3.240.218.299
- Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (3)	8.474.786.210	8.474.786.210
- Khu quy hoạch Gò Chai (4)	40.038.834.627	40.038.834.627
- Các công trình khác	44.248.761.271	11.473.198.749
	165.608.348.984	**130.981.075.686**

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

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Đầu tư khu tái định cư;
- Quy mô: 8,8 ha;
- Tình trạng dự án tại ngày 31/12/2025: Tổng Công ty đã được cấp quyền sử dụng đất cho dự án, hiện tại đang thực hiện các thủ tục pháp lý để tách sổ và bàn giao đất cho từng hộ dân trong khu tái định cư. Chi phí phát sinh lũy kế đến thời điểm 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 21 do có liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa. Do đó, số liệu này có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa.

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

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp An Điền;
- Tổng vốn đầu tư: 194.330.575.584 VND;
- Quy mô: 7,9 ha;
- Tình trạng dự án tại ngày 31/12/2025: hiện tại đang tạm ngưng thực hiện để Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) xem xét chủ trương hoán đổi đất để thực hiện dự án.

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

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV;
- Địa điểm: xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Nắm giữ chờ tăng giá;
- Quy mô: 564 m^2;
- Tình trạng dự án tại ngày 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 khu đất và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 khu đất có diện tích 564 m^2 tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương vào ngày 14/11/2023. Về xử lý chi phí đầu tư vào đất, Sở Tài chính đang lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

(4) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41c.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	912.385.651.325	131.422.886.575	109.278.022.669	5.681.458.645	38.824.699.100	716.420.222.027	1.914.012.940.341
- Mua trong năm	84.262.860	5.606.822.204	7.217.338.046	526.592.334	600.000.000	-	14.035.015.444
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.775.978.013	-	-	-	706.850.090	-	5.482.828.103
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	3.875.931.578	868.831.856	840.460.880	21.477.749	107.631.104	14.188.866.901	19.903.200.068
- Thanh lý, nhượng bán	(34.211.220.560)	(29.661.060.108)	(8.066.607.960)	(607.354.753)	(1.470.000.000)	-	(74.016.243.381)
- Phân loại lại	-	150.118.378	(150.118.378)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**886.910.603.216**	**108.387.598.905**	**109.119.095.257**	**5.622.173.975**	**38.769.180.294**	**730.609.088.928**	**1.879.417.740.575**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	565.279.016.041	107.244.578.661	80.654.357.426	5.232.848.386	20.491.218.108	198.998.563.931	977.900.582.553
- Khấu hao trong năm	25.651.739.010	5.857.163.405	6.002.377.956	385.903.505	3.745.231.229	23.039.531.066	64.681.946.171
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	1.950.745.780	606.718.109	674.465.520	8.865.232	107.631.104	4.892.075.702	8.240.501.447
- Thanh lý, nhượng bán	(33.848.953.515)	(28.088.402.902)	(7.974.335.239)	(607.354.753)	(612.500.030)	-	(71.131.546.439)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong năm	2.167.117.322	403.430.795	841.217.867	-	-	17.086.548.921	20.498.314.905
- Phân loại lại	2.807.278	147.311.099	(65.973.414)	-	-	(84.144.963)	-
Số dư cuối năm	**561.202.471.916**	**86.170.799.167**	**80.132.110.116**	**5.020.262.370**	**23.731.580.411**	**243.932.574.657**	**1.000.189.798.637**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	347.106.635.284	24.178.307.914	28.623.665.243	448.610.259	18.333.480.992	517.421.658.096	936.112.357.788
Tại ngày cuối năm	**325.708.131.300**	**22.216.799.738**	**28.986.985.141**	**601.911.605**	**15.037.599.883**	**486.676.514.271**	**879.227.941.938**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 259.845.670.958 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	714.138.687.361	4.820.211.916	87.000.000	719.045.899.277
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	99.946.000	20.428.391	-	120.374.391
Số dư cuối năm	**714.238.633.361**	**4.840.640.307**	**87.000.000**	**719.166.273.668**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	181.828.543.410	4.011.937.131	47.896.774	185.888.377.315
- Khấu hao trong năm	23.396.173.092	270.886.569	17.400.000	23.684.459.661
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	99.946.000	5.924.263	-	105.870.263
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong năm	2.628.833.440	-	-	2.628.833.440
Số dư cuối năm	**207.953.495.942**	**4.288.747.963**	**65.296.774**	**212.307.540.679**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	532.310.143.951	808.274.785	39.103.226	533.157.521.962
Tại ngày cuối năm	**506.285.137.419**	**551.892.344**	**21.703.226**	**506.858.732.989**

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.522.495.417 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	36.852.375.106	86.334.005.828	123.186.380.934
Số dư cuối năm	**36.852.375.106**	**86.334.005.828**	**123.186.380.934**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	5.204.805.833	9.235.855.273	14.440.661.106
- Khấu hao trong năm	883.783.188	2.273.240.388	3.157.023.576
Số dư cuối năm	**6.088.589.021**	**11.509.095.661**	**17.597.684.682**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	31.647.569.273	77.098.150.555	108.745.719.828
Tại ngày cuối năm	**30.763.786.085**	**74.824.910.167**	**105.588.696.252**

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

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, thành phố Hồ Chí Minh 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 Tổng Công ty chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần và đến thời điểm 31/12/2025 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho Tổng Công ty. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty vẫn đang chờ hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất này.

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

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
-	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.345.093.454	2.359.500.899
-	Chi phí sửa chữa	464.911.761	1.339.209.626
-	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.971.160.826	2.058.111.890
		3.781.166.041	**5.756.822.415**
b)	**Dài hạn**		
-	Công cụ dụng cụ đang phân bổ	11.325.233.225	1.223.290.170
-	Chi phí thuê đất	8.527.967.661	1.660.896.514
-	Chi phí thẻ hội viên sân golf	1.626.081.135	1.678.962.075
-	Chi phí sửa chữa tài sản	5.498.362.542	9.549.720.870
-	Lợi thế kinh doanh (*)	57.184.170.740	77.366.741.948
-	Chi phí trả trước dài hạn khác	1.877.564.668	2.106.509.377
		86.039.379.971	**93.586.120.954**

(*) Lợi thế kinh doanh phát sinh do xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa từ thời điểm 31/10/2018 với tổng giá trị là 225.027.243.876 VND, bao gồm tại Công ty mẹ là 193.020.005.291 VND với thời gian phân bổ 10 năm, tại Công ty TNHH MTV Sân golf Sông Bé là 8.805.899.908 VND với thời gian phân bổ 10 năm và tại Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú là 23.201.338.677 VND với thời gian phân bổ 6 năm. Tổng chi phí đã phân bổ trong năm là 20.182.571.208 VND.

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
Bên liên quan	***11.829.824***	***11.829.824***	***1.879.210.023***	***1.879.210.023***
- Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và Quản Lý Dự án Bình Dương	-	-	1.867.850.023	1.867.850.023
- Công ty CP Phát triển Phú Mỹ	11.829.824	11.829.824	11.360.000	11.360.000
Bên khác	***14.011.331.755***	***14.011.331.755***	***23.474.746.883***	***23.474.746.883***
- Công ty Phone Theb Ja Lorn Xay Trading Sole Co., Ltd	13.957.046	13.957.046	2.869.491.240	2.869.491.240
- Công ty TNHH Kinh doanh VLXD Miền Nam	1.484.599.902	1.484.599.902	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	-	-	10.289.364.119	10.289.364.119
- Phải trả các đối tượng khác	12.512.774.807	12.512.774.807	10.315.891.524	10.315.891.524
	14.023.161.579	**14.023.161.579**	**25.353.956.906**	**25.353.956.906**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Australian General Engineering Việt Nam	26.127.395.778	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Lễ	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Ngọc Giàu	5.000.000.000	-
- Các khách hàng khác	6.412.894.865	1.696.212.080
	47.540.290.643	**11.696.212.080**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phí dịch vụ sân golf	7.615.206.564	7.348.790.152
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	4.828.323.827	5.097.523.545
- Doanh thu cho công ty liên kết thuê đất chưa thực hiện	37.795.181.236	-
- Các khoản khác	558.158.333	352.485.740
	50.796.869.960	**12.798.799.437**
b) Dài hạn		
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	17.114.709.418	19.581.795.876
	17.114.709.418	**19.581.795.876**

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.689.854.071	45.922.866.804	45.281.056.385	(201.319)	-	2.331.463.171
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	2.518.210.196	28.048.097.298	28.295.822.485	-	-	2.270.485.009
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.191.384.363	18.251.808.297	53.202.457.009	43.465.592.626	221.708.536	18.150.043.567	28.169.040.420
- Thuế thu nhập cá nhân	239.225.578	816.612.452	19.096.838.281	15.742.167.603	177.382.763	6.088.011	4.115.528.326
- Thuế tài nguyên	-	13.098.400	720.966.924	913.861.964	-	179.796.640	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	267.727.149	-	7.401.539.836	7.401.539.838	-	267.727.151	-
- Các khoản phải nộp khác	-	1.775.008.478	26.757.686.904	10.153.460.394	950.246.914	75.875.955	19.405.357.857
	18.698.337.090	**25.064.591.894**	**181.150.453.056**	**151.253.501.295**	**1.349.136.894**	**18.679.531.324**	**56.291.874.783**

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

20 . 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 (1)	125.432.958.852	125.432.958.852
- Chi phí trích trước giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (2)	394.378.190.333	379.584.911.450
- Thưởng và lương tháng 13	3.664.652.267	2.360.029.875
- Chi phí phải trả khác	2.423.715.913	5.999.676.510
	525.899.517.365	**513.377.576.687**

(1) Đây là các khoản trích trước chi phí để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương lũy kế từ trước giai đoạn cổ phần hóa. Trong giai đoạn cổ phần hóa, Tổng Công ty đã bàn giao Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương với diện tích lần lượt là 1.723.267,4 m^2 và 1.888.953,2 m^2 cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và 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.

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

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	741.257.278	727.953.586
- Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	16.507.265.451	27.465.745.616
- Lợi nhuận trong giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp chủ sở hữu (1)	477.554.089.447	477.609.089.447
- Cổ tức phải trả	40.535.938	41.933.000
- Phải trả các cá nhân liên quan bản án (2)	128.356.296.604	128.356.296.604
- Phải trả khác	570.764.250	3.197.608.274
	623.770.208.968	**637.398.626.527**
b) Dài hạn		
- Nhận trước tiền đất tái định cư của các hộ dân thuộc khu An Tây (3)	56.666.666.667	56.666.666.667
- Các khoản nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	24.731.761.446	22.204.469.012
	81.398.428.113	**78.871.135.679**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	477.554.089.447	477.609.089.447
	477.554.089.447	**477.609.089.447**

(1) Lợi nhuận trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần phải nộp về Ngân sách Nhà nước (Xem thêm tại Thuyết minh số 22c)

(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. Thông tin chi tiết tại thuyết minh 40c.

(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 (nay là Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh). Giá trị bàn giao bao gồm cả phần đất đã nhận trước của các hộ dân này. Tuy nhiên tại thời điểm bàn giao, Tổng Công ty đã tiến hành nộp các hồ sơ thủ tục giao đất cho Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để thực hiện tách sổ cho từng hộ dân, do đó Tổng Công ty tạm thời chưa thực hiện bàn giao về cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương. Sau khi các thủ tục tách sổ hoàn tất, Tổng Công ty sẽ bàn giao toàn bộ hồ sơ có liên quan trong đó bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang trình bày tại Thuyết minh số 11 với số tiền 66,73 tỷ VND, tiền nhận trước ghi nhận trên khoản mục "Phải trả dài hạn khác" số tiền 56,67 tỷ VND và toàn bộ các nội dung này sẽ được xử lý khi quyết toán cổ phần hóa với Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh).

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộn
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VNI
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(176.349.894.433)**	**63.703.539.966**	**725.688.007.574**	**391.649.417.898**	**3.981.170.895.03**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	79.251.720.741	45.385.592.301	124.637.313.04
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	(90.000.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.099.776.761	(4.099.776.761)		
Trích thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(1.296.000.000)	-	(1.296.000.000
Trích Quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(216.000.000)	-	(216.000.000
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.463.270.333)	(751.624.132)	(4.214.894.465
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	12.518.994.354	-	-	8.152.930.680	20.671.925.03
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(21.694.634.088)	-	(21.694.634.088
Giảm khác	-	-	-	-	-	(22.748.089.019)	(1.029.000.000)	(23.777.089.019
Số dư cuối năm trước	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(163.830.900.079)**	**67.803.316.727**	**661.421.958.114**	**443.407.316.747**	**3.985.281.515.54**
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(163.830.900.079)**	**67.803.316.727**	**661.421.958.114**	**443.407.316.747**	**3.985.281.515.54**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	91.103.089.509	41.746.344.241	132.849.433.75
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	-	21.016.183.144	(21.016.183.144)	-	
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(90.000.000.000)	(20.976.384.000)	(110.976.384.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành và các khoản phân phối lợi nhuận khác (*)	-	-	-	-	-	(7.546.423.468)	(4.742.297.902)	(12.288.721.370
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT (*)	-	-	-	-	-	(1.900.800.000)	-	(1.900.800.000
Thuế lợi tức phải nộp tại CHDCND Lào	-	-	-	-	-	(12.811.479.358)	(12.309.068.403)	(25.120.547.761
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	14.818.833.093	-	-	10.057.472.388	24.876.305.48
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(22.135.332.178)	-	(22.135.332.178
Thay đổi lợi ích trong các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	8.829.742.860	-	8.829.742.86
Thuế TNDN bổ sung	-	-	-	-	-	(4.605.025.554)	-	(4.605.025.554
Số dư cuối năm nay	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(149.012.066.986)**	**88.819.499.871**	**601.339.546.781**	**457.183.383.071**	**3.974.810.186.76**

(*) Theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025, Tổng Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát (2)		
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.585.681.172	-	18.430.501.972	21.016.183.144	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	2.585.681.172	4.960.742.296	4.742.297.902	7.327.979.074	-
Trích thù lao HĐQT, BKS, Thư ký Tổng Công ty	1.900.800.000	-	-	1.900.800.000	-
Trích quỹ thưởng ban điều hành	216.000.000	-	-	216.000.000	216.000.000
Chia cổ tức	90.000.000.000	130.183.295.660	20.976.384.000	110.976.384.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	477.651.022.447	477.625.525.815
+ Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước (1)	*477.609.089.447*	*477.609.089.447*
+ Cổ tức phải trả cổ đông	*41.933.000*	*16.436.368*
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	110.921.384.000	90.000.000.000
+ Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước (1) & (2)	*(55.000.000)*	-
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	*110.976.384.000*	*90.000.000.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	110.977.781.062	89.974.503.368
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	477.594.625.385	477.651.022.447
+ Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước (1)	*477.554.089.447*	*477.609.089.447*
+ Cổ tức phải trả cổ đông	*40.535.938*	*41.933.000*

(1) Lợi nhuận trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần phải nộp về Ngân sách Nhà nước.

(2) Xem thêm tại Thuyết minh số 24b.

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	88.819.499.871	67.803.316.727
	88.819.499.871	**67.803.316.727**

23 . CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	(163.830.900.079)	(176.349.894.433)
Số tăng trong năm	14.818.833.093	12.518.994.354
- *Do chuyển đổi báo cáo tài chính*	14.818.833.093	*12.518.994.354*
Số dư cuối năm	**(149.012.066.986)**	**(163.830.900.079)**

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

b) Tài sản nhận giữ hộ

Các tài sản thuộc danh mục phải bàn giao về Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương 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
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu	-	5.453.253.100
- Quyền sử dụng đất tại xã An Tây, huyện Bến Cát	1.743.153.742	1.743.153.742
- Khu tái định cư Gò Chai (*)	-	52.920.317.344
- Khu tái định cư An Tây	26.726.901.367	26.726.901.367
	28.470.055.109	**86.843.625.553**

(*) Căn cứ Biên bản số 17/BBBG/TCTY ngày 29/04/2025 về việc bàn giao Khu đất và chi phí có liên quan của dự án Khu tái định cư Gò Chai tại Khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương ("Khu tái định cư Gò Chai"), Tổng Công ty đã tiến hành bàn giao ranh mốc thực địa, khu đất, chi phí và các hồ sơ, chứng từ có liên quan của dự án cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương để quản lý. Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ ngày 01/11/2018 đến thời điểm bàn giao, Tổng Công ty đã thực hiện chi hộ chi phí bảo vệ giữ đất với tổng số tiền 55.000.000 VND. Đối với khoản chi phí này, Tổng Công ty đã có báo cáo kiến nghị thực hiện cấn trừ vào khoản phải trả cho Văn phòng Tỉnh ủy (nay là Văn phòng Thành ủy TP. Hồ Chí Minh). *(Xem thêm tại Thuyết minh số 22c)*

Tại thời điểm 31/12/2025, một số tài sản thuộc danh mục cần thanh lý theo phương án cổ phần hóa nhưng chưa thanh lý được, Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trên sổ kế toán, chuyển sang theo dõi ngoài bảng và đang đề nghị Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh) phê duyệt chủ trương bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí đầu tư khu phức hợp Bình Dương Riverside	3.034.989.090	3.034.989.090
- Chi phí đầu tư khác	406.818.182	406.818.182
	3.441.807.272	**3.441.807.272**

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	453.201,69	2.176.379,30

25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	624.151.495.130	605.978.363.774
Doanh thu cung cấp dịch vụ	302.491.197.458	291.608.381.758
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	121.289.668.842	91.038.706.827
	1.047.932.361.430	**988.625.452.359**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**101.546.043.244**	**4.847.392.536**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 45)

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	1.484.678.687	1.434.514.231
	1.484.678.687	**1.434.514.231**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa đã bán	460.451.433.255	454.695.634.032
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	218.837.928.073	208.773.791.364
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	21.160.770.138	24.718.030.153
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	10.024.843	(844.992.101)
	700.460.156.309	**687.342.463.448**

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	43.193.122.218	30.979.135.749
Cổ tức, lợi nhuận được chia	287.306.883	267.424.263
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	6.108.034.311	7.507.482.366
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	2.888.091.544
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	351.301
	49.588.463.412	**41.642.485.223**

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	3.026.302.566
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.076.447.513	1.687.039.746
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.239.616.863	3.761.979.152
	10.316.064.376	**8.475.321.464**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	669.821.776	341.277.206
Chi phí nhân công	10.818.348.842	10.278.518.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	766.250.585	648.839.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.153.769.159	18.237.540.002
Chi phí môi giới bán hàng	3.407.207.986	2.234.535.243
Chi phí khác bằng tiền	3.597.742.421	3.256.866.579
	37.413.140.769	**34.997.577.421**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.232.841.054	1.179.049.342
Chi phí nhân công	73.365.543.336	64.799.652.551
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.596.134.148	11.568.224.619
Thuế, phí, lệ phí	2.660.104.722	1.668.129.886
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.872.235.843	25.241.822.905
Chi phí khác bằng tiền	31.793.679.712	34.753.505.328
Chi phí dự phòng (*)	90.743.712.358	77.483.265.473
Lợi thế kinh doanh phân bổ	20.182.571.208	20.182.571.208
	254.446.822.381	**236.876.221.312**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	**1.963.455.766**	**3.750.490.594**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 45)

(*) Bao gồm số dự phòng cho khoản phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa trích trong năm nay là 70,68 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 08), theo chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023.

32 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	8.253.040.402	2.925.424.944
Thu nhập từ lãi chậm thanh toán	-	3.915.752.364
Thu nhập khác	2.226.110.067	3.157.499.557
	10.479.150.469	**9.998.676.865**

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	255.320.698	-
Các khoản phạt	5.227.610.188	362.106.430
Chi phí khác	4.153.838.227	1.005.528.947
	9.636.769.113	**2.606.223.225**

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	48.597.431.455	33.701.979.733
+ *Công ty CP Thương mại Tổng hợp Thuận An*	*408.692.467*	*470.626.725*
+ *Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade*	*32.305.868.378*	*18.040.602.058*
+ *Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé*	*6.391.676.581*	*5.457.273.163*
+ *Công ty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào*	*9.491.194.029*	*9.733.477.787*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**48.597.431.455**	**33.701.979.733**

35 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế đã được ghi nhận từ các năm trước	197.383.632.482	210.402.696.982
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế năm nay	2.479.260.650	15.830.430.106
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	(7.621.375.865)	(18.800.406.415)
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng giá trị đánh giá lại tài sản đã thực hiện trong năm	(908.403.376)	(5.423.658.522)
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(7.559.036.247)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**183.774.077.644**	**202.009.062.151**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.479.260.650	6.478.291.962
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(7.559.036.247)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(7.621.375.865)	(18.800.406.415)
	(12.701.151.462)	**(12.322.114.453)**

36 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	91.103.089.509	79.251.720.741
Các khoản điều chỉnh	4.555.154.475	7.132.654.867
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi được dự kiến trích từ lợi nhuận sau thuế*	*4.555.154.475*	*7.132.654.867*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	86.547.935.034	72.119.065.874
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**288**	**240**

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2025 số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	122.010.706.541	121.435.561.851
Chi phí nhân công	286.419.812.407	238.795.452.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	91.523.429.408	97.062.867.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.061.348.718	127.594.182.406
Chi phí khác bằng tiền	63.331.176.521	69.835.570.208
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp	26.765.796.336	24.718.030.153
Chi phí dự phòng	90.743.712.358	85.334.308.291
	799.855.982.289	**764.775.973.805**

38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền, các khoản tương đương tiền	386.948.321.632	-	-	386.948.321.632
Phải thu khách hàng, phải thu khác	373.603.706.904	820.235.378.566	-	1.193.839.085.470
Các khoản cho vay	77.273.972.953	9.896.049.652	-	87.170.022.605
	827.826.001.489	**830.131.428.218**	**-**	**1.657.957.429.707**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền, các khoản tương đương tiền	348.823.768.931	-	-	348.823.768.931
Phải thu khách hàng, phải thu khác	357.281.720.765	890.917.028.663	-	1.248.198.749.428
Các khoản cho vay	697.511.796.703	9.896.049.652	-	707.407.846.355
	1.403.617.286.399	**900.813.078.315**	**-**	**2.304.430.364.714**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	637.793.370.547	81.398.428.113	-	719.191.798.660
Chi phí phải trả	525.899.517.365	-	-	525.899.517.365
	1.163.692.887.912	**81.398.428.113**	**-**	**1.245.091.316.025**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	662.752.583.433	78.871.135.679	-	741.623.719.112
Chi phí phải trả	513.377.576.687	-	-	513.377.576.687
	1.176.130.160.120	**78.871.135.679**	**-**	**1.255.001.295.799**

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	66.572.691.765
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	269.227.224.599

40 . THÔNG TIN KHÁC

a) Thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng khu đất dịch vụ 43 ha

Trong năm 2016, Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV, nay là Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP, đã chuyển nhượng khu đất với tổng diện tích 43 ha tại Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô Thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú ("Công ty Tân Phú"), là công ty được thành lập theo Hợp đồng thỏa thuận thành lập liên doanh ngày 01/07/2010 giữa Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương (vốn góp 30%) và Công ty Cổ phần Bất động sản Âu Lạc ("Công ty Âu Lạc") (vốn góp 70%) để thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại khu đất nêu trên.

Đơn giá chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2016 là 581.653 VND/m2, tổng giá trị chuyển nhượng là 250.110.964.496 VND. Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tổng Công ty căn cứ vào thỏa thuận tại Hợp đồng liên doanh với Công ty Cổ phần Bất động sản Âu Lạc, lợi nhuận từ giao dịch nêu trên với giá trị 153,629 tỷ VND đã được Tổng Công ty ghi nhận vào kết quả kinh doanh của giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước trước khi cổ phần hóa.

Vào năm 2017, Tổng Công ty đã chuyển nhượng 30% phần vốn của Tổng Công ty trong Công ty Tân Phú cho Công ty Âu Lạc, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh có liên quan đã được ghi nhận vào giai đoạn trước khi cổ phần hóa.

Căn cứ vào biên bản làm việc của Thanh tra tỉnh Bình Dương trong năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP đã quyết nghị thông qua việc thống nhất xử lý các vấn đề liên quan đến chuyển nhượng khu đất dịch vụ 43 ha và chuyển nhượng phần vốn góp 30% tại Công ty Tân Phú của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV theo Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT ngày 15/11/2019. Theo đó:

+ **Về chuyển nhượng khu đất 43 ha**

Trước tiên, Tổng Công ty xác định lại giá chuyển nhượng khu đất theo bảng giá đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành tại thời điểm Tổng Công ty ký kết hợp đồng chuyển nhượng khu đất cho Công ty Tân Phú. Sau khi UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt lựa chọn đơn vị thẩm định giá độc lập để định giá lại giá trị khu đất dịch vụ 43 ha theo giá thị trường tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, Tổng Công ty cam kết sẽ tiếp tục xử lý nếu giá của đơn vị thẩm định giá độc lập cao hơn giá ban hành của UBND tỉnh tại thời điểm Tổng Công ty chuyển nhượng cho Công ty Tân Phú.

- Giá trị khu đất 43 ha chuyển nhượng cho Công ty Tân Phú theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2016 là 250.110.964.496 VND;
- Giá trị khu đất 43 ha xác định lại theo giá do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành tại thời điểm chuyển nhượng theo Quyết định số 06/2016/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 là 375.805.853.921 VND, tương ứng đơn giá 873.967 VND/m2;
- Giá trị chênh lệch là 125.694.889.425 VND được Tổng Công ty thực hiện như sau: Tổng Công ty sẽ thỏa thuận với Công ty Tân Phú để thu hồi phần chênh lệch tương ứng tỷ lệ 70% phần giá trị tăng thêm cho hợp đồng chuyển nhượng như sau:

Nội dung	Số tiền (VND)
- Số tiền Tổng Công ty góp tương ứng 30% vốn điều lệ	37.708.466.828
- Số tiền Công ty Âu Lạc góp tương ứng 70% vốn điều lệ	87.986.422.597
Cộng	**125.694.889.425**

Tổng Công ty đã tạm nộp toàn bộ số tiền chênh lệch nêu trên vào tài khoản của Văn phòng Tỉnh ủy Bình Dương trong năm 2019. Trong đó phần tương ứng 30% của Tổng Công ty đã được Tỉnh ủy xác nhận giảm trừ công nợ phải trả khác, phần còn lại tương ứng với 70% Tổng Công ty theo dõi phải thu Công ty Tân Phú tại thuyết minh số 08 với số dư đến thời điểm 01/01/2023 là 87,986 tỷ VND.

Trong năm 2023, số tiền 125,69 tỷ VND Tổng Công ty đã tạm nộp nêu trên được Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội xác nhận được khấu trừ để thực hiện nghĩa vụ của Tổng Công ty về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo Bản án hình sự phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do đó Tổng Công ty đã điều chỉnh tăng lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước với số tiền là 37,71 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 21) và chuyển sang theo dõi tổng thể tại khoản mục "Phải thu khác" - Phải thu các khoản tạm nộp chờ quyết toán cổ phần hóa, riêng số dư phải thu Công ty Tân Phú với số tiền là 87,99 tỷ VND vẫn tiếp tục theo dõi tại khoản mục "Phải thu khác" để thu hồi (chi tiết tại Thuyết minh số 08).

Hiện tại, số liệu tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán. Do đó các nội dung nêu trên có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa.

b) Thông tin góp vốn và tiền lãi bổ sung của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành

Năm 2007, Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV ("Protrade") thực hiện góp vốn liên doanh với các bên nước ngoài là IC Corporation và K Source Solutions Co., Ltd để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Tân Thành ("Tân Thành"), mục đích đầu tư và kinh doanh một khu phức hợp có tên là "Câu lạc bộ sân gôn và Khu nghỉ dưỡng Đảo Hồ Điệp", bao gồm một sân golf 18 lỗ, câu lạc bộ giải trí, khu căn hộ cao tầng, khu nhà ở cao cấp và khu thương mại. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461032000225 ngày 02/11/2007, tổng vốn đầu tư của 3 cổ đông sáng lập là 30 triệu USD, cơ cấu vốn góp như sau:

Cổ đông	USD	VND	Phương thức góp vốn	
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV	9.000.000	144.000.000.000	Quyền sử dụng đất	(1)
IC Corporation	6.300.000	100.800.000.000	Tiền mặt	(2)
K Source Solutions	14.700.000	235.200.000.000	Tiền mặt	(2)
Cộng	**30.000.000**	**480.000.000.000**		

(1) Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV tính đến trước thời điểm cấp giấy chứng nhận thay đổi lần 1 vào ngày 20/04/2011 chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn vào Tân Thành bằng các quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 1.450.101,8 m^2.

(2) Hai cổ đông nước ngoài này đã góp trong năm 2007 là 5.200.000 USD trong đó IC Corporation góp 4.200.000 USD và K Source góp 1.000.000 USD và đến năm 2011 chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn theo hợp đồng liên doanh.

Trong năm 2011, 02 cổ đông sáng lập bên liên doanh nước ngoài là IC Corportion và K Source Solutions Co., Ltd đã chuyển nhượng lại phần vốn đã góp cho Công ty Cổ phần Hưng Vượng và Công ty TNHH Phát Triển theo hợp đồng chuyển nhượng vốn và góp thay vốn ngày 24 tháng 2 năm 2011. Cụ thể, Công ty Cổ phần Hưng Vượng nhận chuyển nhượng 4.200.000 USD từ IC Corporation, tương đương với 14% vốn điều lệ của Tân Thành và cam kết góp bổ sung 7.200.000 USD tương đương 24% vốn điều lệ của Tân Thành. Công ty TNHH Phát Triển nhận chuyển nhượng 1.000.000 USD từ K Source Co., Ltd, tương đương với 3,33% vốn điều lệ của Tân Thành và cam kết góp bổ sung 8.600.000 USD tương đương 28,67% vốn điều lệ của Tân Thành.

Phương thức thanh toán chuyển nhượng: Theo biên bản thỏa thuận ngày 10/06/2011, các bên thống nhất ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành làm trung gian chuyển trả cho hai đối tác nước ngoài nêu trên hộ Công ty Cổ phần Hưng Vượng và Công ty TNHH Phát Triển. Công ty Cổ phần Hưng Vượng và Công ty TNHH Phát Triển sẽ có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành.

Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 46122000080 ngày 20 tháng 4 năm 2011, chuyển đổi từ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành doanh nghiệp 100% vốn trong nước. Trong đó, số vốn góp theo cam kết theo giấy chứng nhận đầu tư của Protrade là 144 tỷ VND bằng quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần Hưng Vượng là 182,4 tỷ VND bằng tiền mặt tương đương 11,4 triệu USD và Công ty TNHH Phát Triển là 153,6 tỷ VND bằng tiền mặt tương đương 9,6 triệu USD.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46122000080 ngày 20 tháng 4 năm 2011 thì phần vốn góp của Protrade là 144 tỷ VND bằng quyền sử dụng đất. Trong năm 2011, Protrade đã chuyển 144 tỷ VND cho Tân Thành nhằm hỗ trợ vốn trong giai đoạn đầu mới thành lập tuy nhiên ghi nhận vào vốn góp. Trong năm 2017, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 06/06/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Tân Thành quyết nghị thông qua việc xác nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của Protrade, nghĩa vụ góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện xuyên suốt từ khi thành lập, theo đó phần tiền Protrade đã chuyển ghi nhận vào vốn góp trước đây được Tân Thành chuyển thành khoản phải trả cho Protrade.

Ngày 09/06/2017, Protrade và Tân Thành đã ký Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, theo đó khu đất góp vốn là các quyền sử dụng đất tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích 1.450.101,8 m2 được các bên thống nhất xác định là 139,209 tỷ VND. Số vốn còn thiếu so với cam kết là 4,79 tỷ VND được Protrade góp bổ sung dưới hình thức cấn trừ công nợ. Tân Thành có nghĩa vụ thanh toán lại số vốn góp 144 tỷ VND trước đây Protrade đã góp bằng tiền và đã thanh toán trong năm 2018. Trong năm 2019, căn cứ theo thỏa thuận số 2019/TTLV ngày 01/11/2019, Protrade và Tân Thành thống nhất việc xác định lãi vay bổ sung số tiền 115,884 tỷ VND cho khoản tiền 144 tỷ VND, là số tiền được các bên xác định là khoản ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành để đối ứng vốn hoạt động, tính từ thời điểm chuyển tiền ngày 24/05/2011 đến thời điểm hoàn thành thanh toán ngày 20/09/2018. Khoản lãi vay bổ sung nêu trên được xác định là khoản lợi nhuận tăng thêm của giai đoạn trước khi cổ phần hóa và nộp bổ sung vào Ngân sách Nhà nước. Công ty Cổ phần Đầu tư & 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. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa thu hồi được khoản nợ này.

Hiện tại, số liệu tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty chưa được chủ sở hữu phê duyệt quyết toán. Do vậy, khoản lãi vay bổ sung nêu trên có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. 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, Tòa án đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi khu đất 145 ha thuộc phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh) để giao cho Tỉnh ủy Bình Dương quản lý, sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Tòa án cũng ghi nhận đề xuất của Tỉnh ủy Bình Dương về việc mua lại cổ phần của Công ty Tân Thành từ các cổ đông hiện hữu theo giá trị sổ sách để chuyển thành Công ty 100% vốn thuộc sở hữu của Tỉnh ủy Bình Dương. Hiện tại Tỉnh Ủy, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành ủy, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đang làm việc với các bên có liên quan để giải quyết nội dung nêu trên trên cơ sở bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên liên quan trong quá trình xử lý khu đất 145ha.

c) Thông tin tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp tương ứng

Căn cứ 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; 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; Căn cứ Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty. Các nghĩa vụ Tổng Công ty phải nộp và tình hình thực hiện như sau:

Nội dung	Số tiền	Ghi chú
	VND	
1. Tổng số tiền Tổng Công ty phải nộp	**1.060.224.751.454**	
+ Tiền sử dụng đất bổ sung khu đất 43 ha và 145 ha	*761.078.561.949*	*Theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội.*
+ Tiền phạt chậm nộp	299.146.189.505	
- *Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất*	*286.690.160.693*	*Theo Thông báo số 16592/TB-CTBDU ngày 01/11/2021 của Cục thuế Bình Dương.*
- *Phạt chậm nộp thi hành án*	*12.456.028.812*	*Thông báo số 2278/CTHADS ngày 10/04/2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.*
2. Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực hiện	**1.060.224.751.454**	
+ Số nộp bằng tiền	*806.173.565.425*	
+ Số đã tạm nộp được khấu trừ	*125.694.889.425*	*Thông tin chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 40a.*
+ Số tiền các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả được khấu trừ vào nghĩa vụ của Tổng Công ty	*128.356.296.604*	
3. Số tiền còn phải nộp tại 31/12/2025	-	

Đối với các lô đất khác, theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, Tòa án đề nghị Cục thuế Bình Dương xác định và truy thu bổ sung tiền sử dụng đất đối với các khu đất khác đã cấp cho Tổng Công ty (không bao gồm khu đất 43 ha và 145 ha nêu trên) theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước theo quy định của pháp luật. Tổng Công ty sẽ ghi nhận bổ sung sau khi có thông báo chính thức của cơ quan Thuế.

Theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, tổng số tiền 1.060,22 tỷ VND Tổng Công ty phải nộp nêu trên liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa. Hiện tại Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa có quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa, do đó để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty quyết nghị thông qua việc ghi nhận khoản phải thu số tiền Tổng Công ty tạm nộp nêu trên để chờ xử lý khi có kết quả quyết toán cổ phần hóa chính thức. Đồng thời quyết nghị định kỳ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tổng Công ty sẽ trích lập khoản dự phòng khoản phải thu này trên nguyên tắc phân bổ cho khoảng 15 năm, bắt đầu từ năm 2023 để tránh biến động kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần trong trường hợp khoản phải thu này không được cơ quan có thẩm quyền quyết toán đưa vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa. Trường hợp theo kết quả quyết toán cổ phần hóa mà tổng số tiền Tổng Công ty đã tạm nộp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa, Tổng Công ty sẽ xử lý hoàn nhập lại số dự phòng đã trích tương ứng.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng số tiền Tổng Công ty đã tạm nộp ghi nhận phải thu khác là 972.238.328.857 VND (thuyết minh số 08). Số dự phòng đã trích lập lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 212.044.950.291 VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay là 70.681.650.097 VND (thuyết minh số 31).

41 . THÔNG TIN CHUYỂN GIAO ĐẤT CHO CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN, CÔNG TY CỔ PHẦN AN BÌNH VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN U&I TRƯỚC GIAI ĐOẠN CỔ PHẦN HÓA

a) Thông tin hủy hợp đồng chuyển giao đất cho Công ty TNHH Phát Triển

Trong năm 2016, căn cứ chủ trương của Tỉnh Ủy Bình Dương về việc chấp thuận chuyển giao, thu hồi và cho thuê đất theo công văn số 349/CV/TU ngày 30/06/2016. 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 18/04/2016 và phụ lục số 01 ngày 25/05/2016 với Công ty TNHH Phát Triển ("Phát Triển"), theo đó Tổng Công ty chuyển giao cho Phát Triển khu đất có diện tích 83.852,1 m2 tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh) với tổng giá trị bồi thường là 97.727.400.000 VND.

Ngày 24/10/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Quyết định số 2833/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 về việc thu hồi đất do Tổng Công ty quản lý và cho Công ty TNHH Phát Triển thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê. Công ty TNHH Phát Triển đã thanh toán cho Tổng Công ty với số tiền 30 tỷ VND, số phải thu còn lại 67,727 tỷ VND sẽ được thanh toán sau khi Công ty TNHH Phát Triển được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lợi nhuận từ giao dịch nêu trên đã được Tổng Công ty ghi nhận vào kết quả kinh doanh của giai đoạn trước khi cổ phần hóa.

Mặc dù đã được Uỷ ban Nhân dân tỉnh cấp quyết định cho thuê đất, tuy nhiên đến thời điểm tháng 10 năm 2019 thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Phát Triển vẫn chưa hoàn thành. Do đó, ngày 28/10/2019, Công ty TNHH Phát Triển có văn bản số 14/2019/CV-PT đề nghị Tổng Công ty hủy bỏ toàn bộ hợp đồng bồi thường kinh phí đầu tư về đất và chuyển giao đất ngày 18/04/2016 vì lý do chậm trễ trong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết. Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành nghị quyết số 13B/NQ-HĐQT ngày 04/11/2019 phê duyệt chủ trương hủy hợp đồng với Công ty TNHH Phát Triển.

Ngày 04/11/2019, Tổng Công ty và Công ty TNHH Phát Triển đã ký Biên bản hủy hợp đồng bồi thường kinh phí đầu tư về đất và chuyển giao đất. Ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3381/QĐ-UBND về việc thu hồi lại các quyết định đã cấp liên quan đến việc cho Công ty TNHH Phát Triển thuê đất dưới hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 10/12/2019, Tổng Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền 30 tỷ VND mà Công ty TNHH Phát Triển đã thanh toán để thực hiện hợp đồng và phụ lục. Toàn bộ các nghiệp vụ phát sinh và khoản lợi nhuận 70,919 tỷ VND đã ghi nhận trong giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước được Tổng Công ty điều chỉnh hồi tố giảm khoản lợi nhuận phải nộp về ngân sách Nhà nước. 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.

Đối với các khoản thuế được điều chỉnh hồi tố theo các nội dung nêu trên, bao gồm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền lần lượt là 8,83 tỷ VND và 17,73 tỷ VND. 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 (nay là Chi Cục thuế khu vực XVI) chưa có văn bản trả lời chính thức.

b) Thông tin hợp đồng chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình

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 (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh) 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. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty vẫn đang theo dõi một khoản phải thu Công ty Cổ phần An Bình với số tiền 60 tỷ VND, thời hạn thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thủ tục chuyển giao đất của cơ quan có thẩm quyền, xem chi tiết tại Thuyết minh số 05.

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.

c) Thông tin hợp đồng chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản U&I

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, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích là 236.403,18 m2 và Bên B hoàn trả lại cho Bên A chi phí đã bồi thường. Đối với diện tích Bên A sẽ chuyển giao cho Bên B nêu trên, Bên B sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo mục đích sử dụng đất của dự án. Về việc chuyển giao đất, Tổng Công ty sẽ bàn giao thực địa cho Bên B khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 02/2018/PLHĐCGĐ trong tháng 04 năm 2018 về việc sẽ tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa theo hồ sơ đã bồi thường và bản đồ địa chính của cơ quan có chức năng xác lập và cung cấp hồ sơ pháp lý đầy đủ cho Bên B, riêng điều khoản thanh toán sẽ được các bên thỏa thuận sau.

Tổng Công ty đã ghi nhận các giao dịch từ việc chuyển giao khu đất vào giai đoạn trước cổ phần hóa bao gồm doanh thu 236,4 tỷ VND, giá vốn 39,245 tỷ VND và lợi nhuận là 197,157 tỷ VND. Số tiền đã thu được là 53,47 tỷ VND và ghi nhận khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản U&I tính đến thời điểm 01/01/2022 là 204,512 tỷ VND.

Do các thủ tục để bàn giao khu đất không thực hiện được, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 27/NQ-HĐQT ngày 05/05/2020 về việc 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. Ngày 11/11/2021, Tỉnh ủy Bình Dương đã ban hành Thông báo số 265-TB/TU về việc thống nhất thu hồi chủ trương cho Tổng Công ty được chuyển giao diện tích 236.403,18 m2 đất đã được đền bù trong dự án Khu quy hoạch Gò Chai và cho Tổng Công ty được hủy hợp đồng chuyển giao đất với Công ty Cổ phần Bất động sản U&I. Sau khi thu hồi, giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương tiếp nhận và thực hiện các trình tự thủ tục đầu tư dự án trên khu đất. Ngày 20/06/2022, Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I đã có biên bản thống nhất ý kiến xử lý các vấn đề liên quan đến việc hủy hợp đồng chuyển giao số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016.

Ngày 22/06/2022, Công ty Cổ phần Bất động sản U&I đã bàn giao hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Khu dân cư đô thị Gò Chai cho Tổng Công ty theo Biên bản số 03/BB-TCTY. Ngày 01/07/2022, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT về việc thống nhất cho Tổng Công ty tiến hành thủ tục xử lý các vấn đề liên quan đến việc hủy hợp đồng chuyển giao đất và sử dụng nguồn tài chính của công ty cổ phần để hoàn trả số tiền 53.473.519.613 VND cho Công ty Cổ phần Bất động sản U&I và sẽ quyết toán số tiền trên với Tỉnh ủy Bình Dương khi quyết toán bàn giao công ty cổ phần trên cơ sở đảm bảo quyền lợi của cổ đông Tổng Công ty và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 21/07/2022, Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất. Theo đó, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng này không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận. Công ty Cổ phần Bất động sản U&I đã hoàn trả toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến toàn bộ phần diện tích 236.403,18 m2 đã tiếp nhận từ Tổng Công ty thuộc dự án Khu dân cư đô thị Gò Chai. Tổng Công ty có trách nhiệm hoàn trả số tiền 53.473.519.613 VND mà Công ty Cổ phần Bất động sản U&I đã thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển giao đất.

Ngày 01/08/2022, Tổng Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền 53.473.519.613 VND 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 VND;
- Ghi nhận giá trị lũy kế chi phí đầu tư khu đất trên chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 40.038.834.627 VND, chi tiết tại thuyết minh số 11;
- Khoản lợi nhuận 197,16 tỷ VND từ việc chuyển giao đất đã ghi nhận trong giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước được ghi nhận giảm khoản lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước và có thể sẽ thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa;
- Ghi nhận khoản phải thu hoàn thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp là 61.014.602.231 VND, trong đó bao gồm thuế giá trị gia tăng với số tiền 21.583.020.756 VND và thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền 39.431.581.475 VND, chi tiết tại thuyết minh số 08. 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 (nay là Chi Cục thuế khu vực XVI) 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.

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

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

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

43 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 hợp nhất này.

44 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Các hoạt động khác	Tổng cộng các bộ phận	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	925.158.013.901	121.289.668.842	-	1.046.447.682.743	1.046.447.682.743
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**245.858.627.730**	**100.128.898.704**	-	**345.987.526.434**	**345.987.526.434**
Tổng chi phí mua TSCĐ	14.304.661.929	39.840.454.916	-	54.145.116.845	54.145.116.845
Tài sản bộ phận	4.362.059.076.859	1.275.410.109.830	-	5.637.469.186.689	5.637.469.186.689
Tổng tài sản	**4.362.059.076.859**	**1.275.410.109.830**	-	**5.637.469.186.689**	**5.637.469.186.689**
Nợ phải trả của các bộ phận	947.395.676.008	531.489.246.269	-	1.478.884.922.277	1.478.884.922.277
Nợ phải trả không phân bổ				183.774.077.644	183.774.077.644
Tổng nợ phải trả	**947.395.676.008**	**531.489.246.269**	-	**1.662.658.999.921**	**1.662.658.999.921**

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chủ yếu tại Việt Nam, doanh thu của Tổng Công ty tại Vương quốc Campuchia chiếm tỷ trọng thấp. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính đã được trình bày tại Thuyết minh số 25 và số 27. Do đó, Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận theo khu vực địa lý trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Tổng Công ty.

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

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

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng		**101.546.043.244**	**4.847.392.536**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	2.768.160.000	3.008.872.728
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	Công ty liên kết	334.005.612	308.322.782
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết	95.997.019.678	598.297.826
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	586.065.020	12.126.932
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết	40.907.725	70.168.518
- Công ty TNHH YCH - Protrade	Công ty liên kết	1.620.017.441	-
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc	Công ty liên kết	199.867.768	849.603.750
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.963.455.766**	**3.750.490.594**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	81.149.376	405.011.275
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	-	472.258.042
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông Nhà nước	1.882.306.390	2.873.221.277
Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia		**80.709.295.000**	**43.078.545.000**
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết	-	13.500.000.000
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE	Công ty liên kết	51.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết	29.709.295.000	29.578.545.000

Thế chấp tài sản

Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, công ty liên kết của Tổng Công ty đã sử dụng tài sản của mình là các Quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594927, BO 594926 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/08/2013 với tổng diện tích 624.059,8 m^2 để bảo lãnh cho khoản vay của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương ("BIDV") theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/4486227/HĐBĐ ngày 06/11/2017 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02.01/2019/4486227/HĐBĐ ngày 28/05/2019. Theo Bản án số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, Tòa án đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi khu đất 145 ha thuộc phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh) để giao cho Tỉnh ủy Bình Dương quản lý, sử dụng theo đúng quy định pháp luật. BIDV có trách nhiệm phải bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất 145ha, bao gồm hai giấy chứng nhận nêu trên, cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Đến thời điểm lập báo cáo này, việc bàn giao chưa được thực hiện do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) chưa có quyết định thu hồi.

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn An Định	Chủ tịch HĐQT	1.591.445.012	1.220.111.111
Ông Lê Trọng Nghĩa	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	1.283.693.094	980.111.111
Ông Trần Hồng Khôi	Thành viên HĐQT	182.823.529	140.111.111
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT	182.823.529	140.111.111
Ông Nguyễn Văn Thiền	Thành viên HĐQT	182.823.529	140.111.111
Ông Mai Hữu Tín	Thành viên HĐQT	182.823.529	140.111.111
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT	121.882.353	-
Ông Huỳnh Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc *(Bổ nhiệm từ ngày 01/06/2025)*	997.960.870	-
Ông Nguyễn Ngọc Trường Long	Trưởng Ban kiểm soát	182.823.529	140.111.111
Ông Lê Văn Minh	Thành viên Ban kiểm soát	127.976.471	140.111.111
Ông Cao Hoàng Đề	Thành viên Ban kiểm soát	127.976.471	140.111.111
Bà Trần Thị Tuyết Nga	Thành viên Ban kiểm soát	85.317.648	-
Bà Nguyễn Thị Kim Phượng	Kế toán trưởng	915.943.478	672.000.000

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

46 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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