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: 2026.04.24 18:53:39 +07:00

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	04 - 05
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	06 - 50

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.103.495.587.955**	**2.108.395.183.900**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**03**	**308.048.411.242**	**390.244.536.269**
1. Tiền	111		80.148.411.242	66.044.536.269
2. Các khoản tương đương tiền	112		227.900.000.000	324.200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**04**	**890.271.712.714**	**742.083.312.419**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		890.271.712.714	742.083.312.419
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**363.488.020.993**	**410.936.688.252**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	05	35.037.928.059	48.970.913.842
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	06	50.825.966.586	62.438.810.456
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	08	361.237.761.324	385.874.424.384
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	09	(83.613.634.976)	(86.347.460.430)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**494.522.281.588**	**526.809.547.813**
1. Hàng tồn kho	141		532.996.688.576	565.281.632.012
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	10	(38.474.406.988)	(38.472.084.199)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**47.165.161.418**	**38.321.099.147**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	15	11.246.660.042	3.781.166.041
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		16.971.898.414	15.860.401.782
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	18.946.602.962	18.679.531.324
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.532.873.866.499**	**3.529.074.002.789**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**812.461.015.697**	**830.131.428.218**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	05	60.000.000.000	60.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	08	982.176.378.509	982.176.378.509
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	09	(229.715.362.812)	(212.044.950.291)
II. Tài sản cố định	**220**		**1.370.495.071.915**	**1.386.086.674.927**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	870.196.115.582	879.227.941.938
- *Nguyên giá*	*222*		*1.897.076.025.812*	*1.879.417.740.575*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(1.026.879.910.230)*	*(1.000.189.798.637)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	500.298.956.333	506.858.732.989
- *Nguyên giá*	*228*		*719.206.488.361*	*719.166.273.668*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*229*		*(218.907.532.028)*	*(212.307.540.679)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**14**	**182.799.440.358**	**183.588.696.252**
- Nguyên giá	241		201.186.380.934	201.186.380.934
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(18.386.940.576)	(17.597.684.682)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		**183.059.661.899**	**165.608.348.984**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11	183.059.661.899	165.608.348.984
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**04**	**888.446.273.770**	**877.619.474.437**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		876.544.540.970	865.717.741.637
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.901.732.800	1.901.732.800
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**95.612.402.860**	**86.039.379.971**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	88.053.366.613	86.039.379.971
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	35	7.559.036.247	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**5.636.369.454.454**	**5.637.469.186.689**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026
(tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.603.656.597.864**	**1.662.658.999.921**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.313.292.108.747**	**1.380.371.784.746**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	16.076.565.166	14.023.161.579
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	23.244.880.727	47.540.290.643
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	38.306.313.642	56.291.874.783
4.	Phải trả người lao động	315		8.353.671.924	34.163.550.518
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	529.258.003.867	525.899.517.365
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	18	43.690.865.133	50.796.869.960
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	21	629.063.813.724	623.770.208.968
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		25.297.994.564	27.886.310.930
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**290.364.489.117**	**282.287.215.175**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	18	21.802.674.400	17.114.709.418
2.	Phải trả dài hạn khác	338	21	81.398.428.113	81.398.428.113
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	35	187.163.386.604	183.774.077.644
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**4.032.712.856.590**	**3.974.810.186.768**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**22**	**4.032.712.856.590**	**3.974.810.186.768**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
2.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.949.349.305	11.949.349.305
3.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(35.469.525.274)	(35.469.525.274)
4.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	23	(139.403.977.904)	(149.012.066.986)
5.	Quỹ đầu tư phát triển	418		88.819.499.871	88.819.499.871
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		630.541.123.586	601.339.546.781
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		601.339.546.781	*533.042.014.938*
	LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		29.201.576.805	*68.297.531.843*
7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		476.276.387.006	457.183.383.071
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**			**5.636.369.454.454**	**5.637.469.186.689**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 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
GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
					VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**25**	**302.733.357.995**	**192.877.033.854**	**302.733.357.995**	**192.877.033.854**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	456.963.264	406.558.933	456.963.264	406.558.933
- *Giảm giá hàng bán*				406.558.933	456.963.264	406.558.933
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**302.276.394.731**	**192.470.474.921**	**302.276.394.731**	**192.470.474.921**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**27**	211.256.279.247	**144.692.118.567**	**211.256.279.247**	**144.692.118.567**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**91.020.115.484**	**47.778.356.354**	**91.020.115.484**	**47.778.356.354**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	18.600.129.774	11.736.470.846	18.600.129.774	11.736.470.846
8. Chi phí tài chính	23	29	591.348.621	1.897.635.805	591.348.621	1.897.635.805
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		-	*1.584.616.279*	-	*1.584.616.279*
9. Chi phí bán hàng	25	30	12.410.494.158	6.594.904.448	12.410.494.158	6.594.904.448
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	53.769.408.067	56.721.757.853	53.769.408.067	56.721.757.853
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		739.008.783	3.499.153.744	739.008.783	3.499.153.744
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**43.588.003.195**	**(2.200.317.162)**	**43.588.003.195**	**(2.200.317.162)**
13. Thu nhập khác	31	32	731.643.744	126.619.461	731.643.744	126.619.461
14. Chi phí khác	32	33	367.035.741	35.694.679	367.035.741	35.694.679
15. Lợi nhuận khác	**40**		**364.608.003**	**90.924.782**	**364.608.003**	**90.924.782**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**43.952.611.198**	**(2.109.392.380)**	**43.952.611.198**	**(2.109.392.380)**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	11.851.269.956	5.543.850.374	11.851.269.956	5.543.850.374
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	35	(2.816.706.437)	97.997.929	(2.816.706.437)	97.997.929
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**34.918.047.679**	**(7.751.240.683)**	**34.918.047.679**	**(7.751.240.683)**
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	**61**		**25.086.129.647**	**(14.649.706.638)**	**25.086.129.647**	**(14.649.706.638)**
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**9.831.918.032**	**6.898.465.955**	**9.831.918.032**	**6.898.465.955**
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**36**	**84**	**(46)**	**84**	**(46)**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**116**	**(26)**	**116**	**(26)**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***43.952.611.198***	***(2.109.392.380)***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		22.732.654.561	21.970.330.784
- Các khoản dự phòng	03		14.938.909.856	7.709.219.830
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(672.753.262)	13.429.978
- Lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(16.371.246.312)	9.896.186.134
				-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***64.580.176.041***	***37.479.774.346***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		34.269.434.390	66.211.378.998
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.287.266.225	3.999.926.956
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(39.399.793.665)	(78.610.045.744)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(9.479.480.643)	(10.253.177.291)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.424.118.510)	(18.231.459.530)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.588.316.366)	(2.840.609.751)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***62.245.167.472***	***(2.244.212.016)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(18.556.739.177)	(742.608.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		422.817.075	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(148.188.400.295)	(44.554.821.220)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	38	3.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(560.260.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		46.203.542.317	12.553.217.630
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(117.679.040.080)***	***(32.744.211.590)***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	38	(36.000.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(36.000.000.000)***	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(91.433.872.608)**	**(34.988.423.606)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**390.244.536.269**	**354.991.394.148**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.237.747.581	2.866.500.227
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**03**	**308.048.411.242**	**322.869.470.769**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

1 THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

- Đầu tư tài chính;
- Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp;
- Dịch vụ Golf và Resort;
- Chế biến sữa;
- May mặc;
- Logistics;
- Trồng và chế biến mủ cao su;
- Dịch vụ chăm sóc sức khỏe;
- Chế biến gỗ;

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Trồng cây cao su;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh;
- Khai thác gỗ, khai thác lâm sản khác;
- Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa;
- May trang phục;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
- 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 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;

.....

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty được xác định là 12 tháng

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý 1 năm 2026 tăng 42,69 tỷ VND, tương ứng tăng 5,50 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu từ thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 109,8 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 56,96%, chủ yếu do tình hình hoạt động kinh doanh tại các đơn vị thành viên có chiều hướng thuận lợi. Điều này dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng xấp xỉ 43,24 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 90,5%;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng gần 6,8 tỷ VND chủ yếu đến từ doanh thu lãi tiền gửi kỳ hạn, tương ứng tăng 58,48%.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 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

Thông tin được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các Bảng thuyết minh kèm theo của kỳ kết thúc ngày 31/03/2026 hoàn toàn có thể so sánh được với thông tin của kỳ kết thúc ngày 31/03/2025.

Các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan:

Người có liên quan:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn An Định	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Hồng Khôi	Thành viên HĐQT
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Thiền	Thành viên HĐQT
Ông Mai Hữu Tín	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trọng Nghĩa	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Ngọc Trường Long	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Lê Văn Minh	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Cao Hoàng Đề	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Tuyết Nga	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Kim Phượng	Kế toán trưởng
Người đại diện pháp luật	**Chức vụ**
- Ông Nguyễn An Định	Chủ tịch HĐQT chuyên trách
- Ông Lê Trọng Nghĩa	Tổng Giám đốc

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.

Thông tin công ty liên doanh, liên kết: Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 04 các khoản đầu tư tài chính

Giao dịch với các bên liên quan, xem chi tiết tại Thuyết minh số 42

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026.

- Kỳ lập Báo cáo tài chính năm: Tổng Công ty lập Báo cáo tài chính năm theo quy định của Luật Kế toán.

- Kỳ lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm Báo cáo tài chính quý (bao gồm cả quý IV) và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên (Báo cáo tài chính 6 tháng).

- Kỳ lập Báo cáo tài chính khác:

- Tổng Công ty lập Báo cáo tài chính theo kỳ kế toán khác (ví dụ Báo cáo tài chính tháng,...) theo yêu cầu của pháp luật, của công ty mẹ hoặc của chủ sở hữu (nếu có).

- Nếu công ty bị chia, bị hợp nhất, bị sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, phá sản phải lập Báo cáo tài chính tại thời điểm chia, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật.

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.

Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; TT 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty 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 giữa niên độ, khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính kế toán và xét đoán có rủi ro trọng yếu dẫn đến điều chỉnh giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trong kỳ kế toán tiếp theo cần được trình bày chi tiết tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Tài sản và Nợ phải trả: Quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm ngày lập báo cáo tài chính.

LNSTCPP phát sinh trong kỳ được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (áp dụng tỷ giá bình quân).

Trường hợp ngoại lệ: Nếu tỷ giá bình quân kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch, doanh nghiệp có thể áp dụng tỷ giá bình quân kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng ngoại tệ sang đồng Việt Nam được ghi nhận trên chỉ tiêu Chênh lệch tỷ giá hoái đoái thuộc phần vốn Chủ sở hữu của Báo cáo tình hình tài chính.

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá được sử dụng để ghi nhận các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ vào sổ sách kế toán như sau:

Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập)..

Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

Góp vốn, nhận vốn: Áp dụng tỷ giá mua/bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng hoặc tỷ giá thỏa thuận giữa các bên (nếu được phép).

Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển. Tiền và các khoản tương đương tiền phải được ghi nhận theo giá trị thực tế thu được hoặc chi ra. Ghi nhận theo đơn vị tiền tệ chính thức trong kế toán (Đồng Việt Nam – VND), trừ trường hợp doanh nghiệp được phép sử dụng đơn vị tiền tệ khác. Tiền và tiền gửi ngoại tệ phải thực hiện đánh giá lại theo tỷ giá cuối kỳ (tỷ giá mua bán chuyển khoản bình quân của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên giao dịch) tại ngày lập BCTC, chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính (515) hoặc Chi phí tài chính (635) trong kỳ.

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. Được giữ nguyên theo giá gốc, vì các khoản này có thời hạn ngắn và ít rủi ro, nên giá trị hợp lý được giả Các khoản tương đương tiền được xác định theo các tiêu chí trên hoàn toàn phù hợp với quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VAS 24).

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Thời điểm ghi nhận: Tài sản được ghi nhận vào bảng Báo cáo tình hình tài chính tại ngày thanh toán, giá trị ghi sổ được xác định theo giá trị hợp lý bằng giá yết mua/bán tại thị trường hoạt động vào ngày báo cáo.

Nguyên tắc xác định giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là giá trị phân bổ. Giá trị phân bổ = Nguyên giá ban đầu (giá mua thực tế các khoản đầu tư bao gồm chi phí giao dịch) được điều chỉnh lũy kế qua các kỳ kế toán bằng cách +/- tổng số tiền phân bổ phần chênh lệch giữa nguyên giá và mệnh giá theo phương pháp lãi suất thực.

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của 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.

2.9 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

- Đối với hoạt động xây lắp: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 Tài sản cố định

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

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 giữa niên độ trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	20 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm
- Tài sản sinh học	Tham chiếu khung thời gian khấu hao của nhóm tài sản cố định khác theo TT45/2013

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.

Khoản thuê tài chính được coi là tài sản và nợ phải trả ngay từ ngày khởi đầu thuê, do bên đi thuê nắm giữ phần lớn rủi ro và lợi ích của tài sản đó.

Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính chính là giá trị được ghi nhận ban đầu của TSCĐ thuê tài chính cộng các chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh cho hoạt động thuê, trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính theo quy định về TSCĐ hữu hình hoặc vô hình.

Tài sản sinh học

Tài sản sinh học được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý bao gồm giá mua và chi phí trực tiếp đưa tài sản vào sử dụng. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán: Trường hợp có dấu hiệu hoặc bằng chứng về việc các tài sản này bị tổn thất hoặc giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá trị ghi sổ của tài sản sinh học thì doanh nghiệp phải trích lập dự phòng tổn thất tài sản.

Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý: Tài sản sinh học phải được đo lường theo giá gốc trừ đi khấu hao lũy kế và tổn thất lũy kế.Trong trường hợp này, các chi phí phát sinh để phát triển tài sản (ví dụ: chi phí trồng, chăm sóc) sẽ được vốn hóa vào giá gốc. Khi tài sản đạt đến trạng thái sẵn sàng cho thu hoạch hoặc sử dụng (ví dụ: cây lâu năm đã trưởng thành), nó sẽ được xem xét chuyển sang phân loại là TSCĐ hữu hình và áp dụng nguyên tắc khấu hao.

Bản chất hoạt động của hợp đồng BCC không đồng kiểm soát được ghi nhận giao dịch như một hoạt động cho thuê và thu phí định kỳ. Lợi nhuận được xác định từ doanh thu tiền thuê trừ đi chi phí khấu hao tài sản và các chi phí liên quan nếu có.

2.11 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

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 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.

2.14 Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng;
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.15 Các khoản phải trả người bán

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.

2.16 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận chỉ được ghi nhận là nợ phải trả tại thời điểm công ty chính thức có nghĩa vụ thanh toán khi Đại hội đồng cổ đông (hoặc Hội đồng Quản trị được ủy quyền) ra Nghị quyết/Quyết định chi trả cổ tức. Khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận thường được trình bày là Nợ ngắn hạn trên Bảng cân đối kế toán. Nguồn phân phối này được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Tài khoản 421) của Tổng Công ty.

2.17 Các khoản vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ (các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập báo cáo, chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ). Khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là số tiền thực tế nhận được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu hoặc phụ trội phát sinh liên quan trực tiếp đến giao dịch vay đó.

Nợ thuê tài chính là nghĩa vụ thanh toán tiền thuê trong tương lai, được ghi nhận theo nguyên tắc giá trị hiện tại và được xử lý tương tự như một khoản vay có bảo đảm.

2.18 Các khoản chi phí đi vay

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

Đối với các khoản vốn vay chung cho sản xuất và xây dựng dở dang thì chi phí đi vay được vốn hóa đối với các khoản vay chung được xác định bằng công thức sau: Chi phí đi vay được vốn hóa = Chi phí luỹ kế phát sinh bình quân của tài sản dở dang x Tỷ lệ vốn hóa bình quân (Tỷ lệ vốn hoá bình quân được xác định bằng cách lấy tổng chi phí đi vay phải chịu trong kỳ chia cho tổng số tiền vay chung chưa được sử dụng hết cho mục đích khác trong kỳ)

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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

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

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;

- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu được ghi nhận vào đúng kỳ mà công ty thực hiện nghĩa vụ cung cấp hàng hóa/dịch vụ. Khi công ty nhận tiền từ khách hàng cho hàng hóa/dịch vụ sẽ cung cấp trong tương lai, khoản tiền nhận được này phải được ghi nhận vào Doanh thu chờ phân bổ, chứ không phải là Doanh thu hoạt động kinh doanh (TK 511/515) ngay lập tức. Doanh thu chỉ ghi nhận vào Doanh thu hoạt động kinh doanh (TK 511/515) một cách từ từ (phân bổ) khi doanh nghiệp đã thực hiện nghĩa vụ chuyển giao hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Phương pháp phân bổ doanh thu được tính theo đường thẳng là tổng doanh thu chia đều cho các kỳ.

2.21 Các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi doanh nghiệp thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: có nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới phải thanh toán do kết quả của một sự kiện đã xảy ra; chắc chắn sẽ dẫn đến sự giảm sút các lợi ích kinh tế để thanh toán nghĩa vụ đó; Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ đó. Vào cuối mỗi kỳ kế toán, công ty phải đánh giá lại toàn bộ số dư dự phòng phải trả để xác định mức dự phòng cần phải có trong năm nay, việc điều chỉnh được thực hiện bằng phương pháp bù trừ (lập thêm hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch.

2.22 Thuế TNDN hoãn lại

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại= (Chênh lệch được khấu trừ + Lỗ thuế + Ưu đãi bảo lưu) x Thuế suất TNDN

Nguyên tắc ghi nhận Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là doanh nghiệp có bằng chứng chắc chắn (hoặc khả năng cao) về sự tồn tại của lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch, lỗ, hoặc ưu đãi được khấu trừ, nếu không chắc chắn, kế toán sẽ không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Căn cứ để ghi nhận tài sản thuế TN hoãn lại được xác định dựa trên tổng giá trị của các khoản mục sau, nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành.

+ Chênh lệch được khấu trừ: Là các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính và cơ sở tính thuế này dẫn đến việc doanh nghiệp sẽ được giảm số thuế TNDN phải nộp trong tương lai khi các khoản chênh lệch này được hoàn nhập. Ví dụ: các khoản chi phí dự phòng đã ghi nhận vào chi phí kế toán (như dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá hàng tồn kho) nhưng chưa được cơ quan thuế chấp nhận là chi phí được trừ khi tính thuế cho đến khi phát sinh thực tế.

+ Lỗ thuế: Là số lỗ được xác định theo quy định của Luật Thuế TNDN trong các năm trước mà doanh nghiệp được phép chuyển sang các năm sau để trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai. Nghĩa là trong kỳ hiện tại nếu doanh nghiệp có 1 khoản lỗ tính thuế TNDN, khoản lỗ này được chuyển trong 5 năm, và doanh nghiệp dự kiến chắc chắn 5 năm sau sẽ có lợi nhuận tính thuế đủ để sử dụng hết khoản lỗ của kỳ hiện tại thì doanh nghiệp sẽ ghi nhận tài sản thuế hoãn lại dựa trên khoản lỗ được phép chuyển sang năm sau. Giả sử năm sau doanh nghiệp có lãi phát sinh số thuế phải nộp, doanh nghiệp sẽ được trừ khoản lỗ năm trước, còn lại tính thuế TNDN phải nộp và thực hiện hoàn nhập Tài sản thuế hoãn lại đã ghi nhận trước đó.

+ Ưu đãi thuế: Là các khoản ưu đãi về thuế TNDN (như thuế suất ưu đãi, miễn, giảm thuế) mà doanh nghiệp chưa sử dụng hết trong kỳ hiện tại và được phép chuyển sang các kỳ sau để giảm bớt số thuế phải nộp. Nghĩa là trong kỳ hiện tại ví dụ doanh nghiệp được ưu đãi thuế, nhưng không phát sinh thu nhập tính thuế do đó được bảo lưu phần ưu đãi chuyển sang năm sau, thì thời điểm này doanh nghiệp sẽ hạch toán phần thuế ưu đãi theo giá trị ưu đãi hàng năm mà doanh nghiệp được hưởng vào tài sản thuế hoãn lại, đến năm sau giả sử doanh nghiệp có thu nhập chịu thuế thì sẽ được trừ phần ưu đãi thuế từ năm trước chuyển sang, thực hiện hoàn nhập tài sản thuế hoãn lại đã ghi nhận từ năm trước.

b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả

Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế, là sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính và cơ sở tính thuế của chúng, dẫn đến việc doanh nghiệp sẽ phải tăng số thuế TNDN phải nộp trong tương lai khi các khoản chênh lệch này được hoàn nhập. Kế toán phải ghi nhận nghĩa vụ này ngay lập tức để đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp giữa chi phí thuế và lợi nhuận kế toán (VAS 17).

Trái phiếu chuyển đổi

Tại thời điểm phát hành, trái phiếu chuyển đổi phải được tách riêng thành hai cấu phần và ghi nhận độc lập:

Phần Nợ: Ghi nhận theo giá trị hiện tại của dòng tiền thanh toán trong tương lai (lãi suất định kỳ và gốc), giả định đây là một công cụ nợ thông thường, không có quyền chuyển đổi.

Phần Vốn: Ghi nhận theo giá trị còn lại sau khi đã xác định cấu phần nợ, phần này phản ánh quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu và được xếp vào Vốn chủ sở hữu.

Lãi suất chiết khấu

Lãi suất được sử dụng để chiết khấu dòng tiền nhằm xác định cấu phần nợ là Lãi suất thị trường áp dụng cho một công cụ nợ tương tự không có quyền chuyển đổi.

Xử lý sau ghi nhận ban đầu

Phần Nợ: Được kế toán theo giá trị phân bổ. Chênh lệch giữa số tiền thu được và mệnh giá (chiết khấu/phụ trội) sẽ được phân bổ vào Chi phí lãi vay trong suốt thời hạn trái phiếu.

Phần Vốn: Được giữ nguyên trong Vốn chủ sở hữu cho đến khi chuyển đổi hoặc đáo hạn.

Xử lý khi đáo hạn/Chuyển đổi

Chuyển đổi: Giá trị của cấu phần nợ và cấu phần vốn sẽ được chuyển toàn bộ vào Vốn cổ phần và Thặng dư vốn cổ phần.

Đáo hạn: Doanh nghiệp thanh toán tiền gốc. Cấu phần vốn sẽ được chuyển sang Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.23 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Nếu góp bằng tiền thì ghi nhận bằng số tiền thực tế nhận được. Nếu góp bằng tài sản phi tiền tệ thì ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm góp vốn, được các bên tham gia góp vốn thống nhất và phù hợp điều lệ công ty, quy định pháp luật.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa giá phát hành cổ phiếu và mệnh giá của cổ phiếu đó.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản: Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh số chênh lệch do đánh giá lại tài sản cố định, bất động sản đầu tư hoặc các tài sản khác trong các trường hợp đặc thù theo quy định của pháp luật (như khi có quyết định của cơ quan Nhà nước, khi thực hiện cổ phần hóa, hoặc khi đưa tài sản đi góp vốn liên doanh, liên kết). Các khoản chênh lệch này được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu (TK 412) và được xử lý theo quy định pháp luật hiện hành về tài chính đối với từng trường hợp cụ thể.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái: là do sự biến động tỷ giá của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (tiền mặt, tiền gửi, các khoản phải thu/phải trả, vay nợ) phải quy đổi tất cả các giao dịch và số dư ngoại tệ về VND tại cuối kỳ để lập BCTC. Việc này đảm bảo tính thống nhất của đơn vị tiền tệ trên BCTC, và chênh lệch phát sinh do quy đổi phải được ghi nhận là một khoản lãi/lỗ tài chính. Có trường hợp ngoại lệ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chênh lệch tỷ giá hối đoái có thể được vốn hóa (cộng vào nguyên giá tài sản) nếu phát sinh trong quá trình đầu tư, xây dựng tài sản dở dang đủ điều kiện, tương tự như chi phí đi vay.

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. Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phải đảm bảo rõ ràng, rành mạch và đúng cơ chế tài chính hiện hành hoặc quy định của pháp luật liên quan. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ phê duyệt của ĐHĐCĐ, Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng báo cáo tình hình tài chính của Tổng Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng báo cáo tình hình tài chính của Tổng Công ty kể từ thời điểm có quyết định chính thức về việc chi trả của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị tùy theo phân cấp quy định tại Điều lệ) và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

2.24 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

- Trường hợp kết quả giao dịch được xác định chắc chắn: Doanh thu được ghi nhận tương ứng với tỷ lệ phần trăm công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tài chính; Trường hợp kết quả giao dịch không xác định chắc chắn: Doanh thu chỉ được ghi nhận bằng mức chi phí đã phát sinh đã được bồi hoàn (tức là chỉ ghi nhận doanh thu tối đa bằng chi phí đã thu hồi được).
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng chỉ được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành khi đồng thời thỏa mãn cả hai nhóm điều kiện về kết quả giao dịch và thu hồi lợi ích kinh tế:

- Xác định được tổng doanh thu hợp đồng;
- Xác định được tỷ lệ hoàn thành công việc vào ngày lập BCTC;
- Xác định được tổng chi phí để hoàn thành hợp đồng;
- Xác định được chi phí phát sinh của hợp đồng cho kỳ báo cáo và các kỳ trước đó;
- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng.

Doanh thu bán bất động sản đầu tư

Doanh thu bán bất động sản đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự:

Việc ghi nhận doanh thu phải được thỏa mãn đầy đủ các điều kiện sau:

Hoàn thành xây dựng và bàn giao: Căn hộ đã được hoàn thành, bàn giao cho người mua (thường là tại thời điểm lập biên bản nghiệm thu, bàn giao chìa khóa) và chủ đầu tư đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích.

Chuyển giao quyền kiểm soát: Chủ đầu tư không còn kiểm soát căn hộ (trừ trường hợp ủy thác quản lý vận hành).

Khả năng thu hồi được toàn bộ số tiền bán hàng là chắc chắn

Xác định được chi phí: Xác định được giá vốn căn hộ (tổng chi phí xây dựng, đất đai).

Xác định được doanh thu: Giá trị hợp đồng đã được xác định.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển hạ tầng

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán đó của Công ty đã được xác lập từ việc góp vốn thông qua quyết định chia cổ tức hoặc lợi nhuận.

Doanh thu bán chứng khoán, Đầu tư tài chính được xác định khi:
Giao dịch mua bán đã hoàn tất.
Doanh nghiệp đã chuyển giao quyền sở hữu chứng khoán hoặc vốn góp cho bên mua.

Lãi/Lỗ được xác định bằng cách so sánh giá bán (Doanh thu) với giá vốn (Giá trị ghi sổ) của khoản đầu tư.

Các nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn hai điều kiện sau

Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế: Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch phát sinh.

Xác định được giá trị: Giá trị của khoản thu nhập được xác định một cách đáng tin cậy.

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: Về nguyên tắc, việc điều chỉnh doanh thu và các khoản mục khác trong Báo cáo tài chính (BCTC) phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 23 (VAS 23):

Sự kiện cần điều chỉnh: Công ty thực hiện điều chỉnh các số liệu đã ghi nhận trong BCTC trước ngày phát hành BCTC để phản ánh các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán nếu có bằng chứng về các sự việc đã tồn tại vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Sự kiện không cần điều chỉnh: Công ty không phải điều chỉnh các số liệu đã ghi nhận trong BCTC đối với các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán không liên quan đến các sự việc đã tồn tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán, nhưng nếu trọng yếu thì phải trình bày trong Thuyết minh BCTC.

2.26 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

Doanh nghiệp chỉ được trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng đáng tin cậy cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được (NRV) của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc ghi sổ kế toán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán khi lập Báo cáo tài chính.

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

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

2.27 Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi tiền vay bao gồm lãi tiền vay ngân hàng, tổ chức, cá nhân được xác định theo lãi suất thực tế; lãi thuê tài sản tài chính
- Chi phí lãi của khoản trả chậm, trả góp;
- Chi phí mua, bán các chứng khoán kinh doanh;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, các khoản giảm giá, tổn thất của các khoản đầu tư tài chính khác;
- Lỗ tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh: Khi thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ;
- Lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại: Lỗ do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính;
- Các khoản chi phí tài chính khác: Các khoản chi phí liên quan đến hoạt động góp vốn liên doanh, liên kết, chi phí phục vụ cho hoạt động đầu tư tài chính, các khoản chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê tài chính.

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

2.28 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phải được ghi nhận theo cơ sở dồn tích, nghĩa là:

- Phải ghi nhận chi phí tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh, không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

- Các chi phí này được coi là chi phí thời kỳ và thường được ghi nhận vào kỳ kế toán phát sinh để làm cơ sở xác định kết quả kinh doanh trong kỳ

Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng: Các khoản được bồi thường, được hỗ trợ; điều chỉnh giảm chi phí trả trước; Hoàn nhập dự phòng bảo hành; phế liệu thu hồi từ hoạt động bán hàng, bảo hành.

Các khoản ghi giảm chi phí Quản lý doanh nghiệp: Các khoản được bồi thường, được hỗ trợ; Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi; Hoàn nhập chi phí trả trước hoặc điều chỉnh giảm chi phí quản lý.

Nguyên tắc ghi nhận khoản dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp là một loại Dự phòng phải trả và phải được ghi nhận khi thỏa mãn nguyên tắc chung của Dự phòng (VAS 18).

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là khoản dự phòng nhằm bù đắp những tổn thất có thể xảy ra do con nợ không có khả năng thanh toán.
Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng là một loại dự phòng phải trả, được lập để ước tính chi phí sửa chữa, bảo hành sản phẩm, hàng hóa đã bán hoặc công trình xây lắp đã bàn giao.

2.29 Kế toán nhượng bán, thanh lý TSCĐ, BĐS ĐT

Kế toán nhượng bán, thanh lý TSCĐ:

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán hoặc thanh lý TSCĐ (bao gồm cả giá trị phế liệu thu hồi nếu bán) phải được ghi nhận vào Thu nhập khác (TK 711). Thời điểm ghi nhận là tại thời điểm hoàn tất thủ tục nhượng bán, thanh lý và quyền sở hữu được chuyển giao cho bên mua. Tất cả các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc nhượng bán/thanh lý phải được ghi nhận vào Chi phí khác (TK 811).

Kế toán nhượng bán, thanh lý BĐS ĐT:

Bất động sản đầu tư là tài sản nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không phải để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường. Nguyên tắc kế toán nhượng bán BĐS ĐT có nét tương đồng với TSCĐ nhưng có sự khác biệt về tài khoản chi phí thu nhập sử dụng.

Doanh thu/thu nhập: Số tiền thu được từ việc nhượng bán, thanh lý BĐS ĐT (chưa bao gồm thuế GTGT) phải được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động kinh doanh nếu việc này diễn ra thường xuyên, thu nhập khác nếu diễn ra bất thường, giá trị còn lại của BĐS ĐT được nhượng bán phải được ghi nhận vào giá vốn hàng bán, các chi phí khác liên quan đến việc nhượng bán (phí môi giới, thuế phí,...) cũng được ghi vào giá vốn hàng bán.

Do BĐS ĐT được coi là tài sản tạo ra thu nhập từ đầu tư, nên kết quả nhượng bán được Tổng Công ty xếp vào hoạt động kinh doanh, không phải là thu nhập/chi phí bất thường (khác).

2.30 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

c) Chính sách ưu đãi thuế

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

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, 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.

2.31 Lãi trên cổ phiếu

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

2.32 Thông tin bộ phận

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

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	7.874.246.001	3.296.214.637
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	72.217.466.305	62.724.156.066
Tiền đang chuyển	56.698.936	24.165.566
Các khoản tương đương tiền (*)	227.900.000.000	324.200.000.000
	308.048.411.242	**390.244.536.269**

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	799.971.147.460	-	742.083.312.419	-
- Các khoản đầu tư khác	953.463.193	-	-	-
	800.924.610.653	**-**	**752.083.312.419**	**10.000.000.000**

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 799.971.147.460 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,5%/năm đến 9,20%/năm.

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

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/03/2026			01/01/2026		
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
					VND			VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ		Thành phố Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	12.029.388.349	35,00%	35,00%	15.529.388.559
- Công ty TNHH FrieslandCampina Việt Nam		Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	80.667.165.457	30,00%	30,00%	83.517.165.457
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc		Thành phố Hồ Chí Minh	24,00%	24,00%	166.562.650.493	24,00%	24,00%	167.598.915.154
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng (*)		Thành phố Hồ Chí Minh	35,96%	35,96%	37.403.719.870	30,90%	30,90%	36.398.185.604
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE		Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	111.287.336.715	30,00%	30,00%	104.987.768.520
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành		Thành phố Hồ Chí Minh	41,74%	30,00%	90.893.237.235	41,74%	30,00%	91.380.945.206
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương (*)	BDG	Thành phố Hồ Chí Minh	49,52%	49,52%	377.701.042.851	49,46%	49,46%	366.305.373.137
					876.544.540.970			**865.717.741.637**

(*) Trong kỳ, Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade (Công ty con của Tổng Công ty) mua thêm 5,06% cổ phần của Công ty Cổ phần Hưng Vượng, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 30,09% lên 35,96% và mua thêm 0,06% cổ phần của Công ty Cổ phần May Mặc Bình Dương, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 49,46% lên 49.52%

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026			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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***820.916.632***	***-***	***333.017.570***	***-***
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	389.661.840	-	192.121.200	-
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	29.482.300	-	31.567.800	-
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	62.896.110	-	109.328.570	-
- Công ty TNHH YCH - Protrade	338.876.382			
Bên khác	***34.217.011.427***	***(4.478.233.636)***	***48.637.896.272***	***(4.212.059.090)***
- Công ty TNHH Cao su Camel Việt Nam	-	-	11.856.390.094	-
- Công ty Cổ phần Cao su Đà Nẵng	10.779.927.133	-	4.959.710.949	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời Trang	734.391.336			
- Công ty Ching Feng Việt Nam	316.785.645		7.661.926.121	
- Các khách hàng khác	22.385.907.313	(4.478.233.636)	24.159.869.108	(4.212.059.090)
	35.037.928.059	**(4.478.233.636)**	**48.970.913.842**	**(4.212.059.090)**
b) Dài hạn				
Bên khác	***60.000.000.000***	***-***	***60.000.000.000***	***-***
- Công ty Cổ phần An Bình (*)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	60.000.000.000	**-**	**60.000.000.000**	**-**

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

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

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

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Ông Bùi Thanh Hải [(1)]	10.032.700.000	(10.032.700.000)	10.032.700.000	(10.032.700.000)
- Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Bách Phương [(2)]	39.979.712.576	-	49.771.947.065	-
- Các khách hàng khác	813.554.010	-	2.634.163.391	-
	50.825.966.586	**(10.032.700.000)**	**62.438.810.456**	**(10.032.700.000)**

[(1)] Căn cứ Hợp đồng ký kết ngày 01/08/2017 giữa Tổng Công ty và ông Bùi Thanh Hải về việc cung cấp mặt hàng cây cảnh cho Tổng Công ty. Theo Điều 1 của Hợp đồng, Tổng Công ty thực hiện tạm ứng toàn bộ giá trị hợp đồng cho ông Bùi Thanh Hải. Ông Hải có trách nhiệm cung cấp cây cảnh đảm bảo tiêu chuẩn cây sống hoàn chỉnh tại thời điểm nghiệm thu, đồng thời chịu trách nhiệm chăm sóc cây trong suốt quá trình thực hiện, với thời gian cam kết là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, do ảnh hưởng bất lợi của điều kiện thời tiết, đặc điểm thổ nhưỡng tại khu vực đặt cây (gần khu công nghiệp, nguồn nước bị ô nhiễm), việc chăm sóc cây không đạt được chất lượng như cam kết ban đầu. Trên cơ sở đó, Tổng Công ty đánh giá việc tiếp tục nhập lô hàng hóa này về kho tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Đến ngày 31/07/2023, hai bên đã thống nhất thực hiện thanh lý hợp đồng, với giá trị thanh lý là 11.207.700.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông Bùi Thanh Hải có trách nhiệm tự tìm kiếm khách hàng để thanh lý số lượng cây cảnh còn tồn và sử dụng nguồn tiền thu được để hoàn trả số tiền đã tạm ứng cho Tổng Công ty.

Tuy nhiên, trong bối cảnh tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, nhu cầu tiêu thụ mặt hàng cây cảnh suy giảm đáng kể, dẫn đến việc tìm kiếm khách hàng để thanh lý số lượng lớn cây cảnh gặp nhiều trở ngại. Xét tình hình thực tế, Tổng Công ty đã chấp thuận gia hạn thời gian thanh toán cho ông Bùi Thanh Hải đến ngày 31/12/2026.
Nhưng nhằm đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng trong công tác quản lý tài chính – kế toán và theo quy định hiện hành về trích lập dự phòng phải thu khó đòi, Tổng Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản công nợ này theo đúng thời gian quá hạn thanh toán. Tại thời điểm ngày 31/03/2026, dư nợ phải thu từ ông Bùi Thanh Hải là 10.032.700.000 đồng và đã được trích lập dự phòng 100% giá trị.

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

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2026		Trong kỳ		31/03/2026	
	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)	92.347.102.061	(15.073.129.114)	-	3.000.000.000	89.347.102.061	(12.073.129.114)
	92.347.102.061	**(15.073.129.114)**	**-**	**3.000.000.000**	**89.347.102.061**	**(12.073.129.114)**
b) Dài hạn						
Bên khác						
- Công ty TNHH Du lịch D&M (2)	9.896.049.652	-	-	-	9.896.049.652	-
	9.896.049.652	**-**	**-**	**-**	**9.896.049.652**	**-**

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

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

Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/03/2026	01/01/2026
					VND	VND
- Hợp đồng vay vốn ngày 08/01/2016 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	36 tháng kể từ ngày 01/01/2020	Tín chấp	7.847.102.061	10.847.102.061
- Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	36 tháng kể từ ngày 01/01/2020	Tín chấp	81.500.000.000	81.500.000.000
					89.347.102.061	**92.347.102.061**

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

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

8 PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	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	(57.029.572.232)
+ *Tiền lãi cho vay ngắn hạn*	*57.029.572.232*	*(57.029.572.232)*	*57.029.572.232*	*(57.029.572.232)*
+ *Tiền lãi bổ sung theo thỏa thuận* [(1)]	*115.884.180.822*	-	*115.884.180.822*	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	12.900.027.347	-	20.112.185.447	-
- Phải thu về tạm ứng [(2)]	16.790.144.313	-	13.756.914.423	-
- Các khoản thế chấp, ký quỹ	285.336.755	-	436.814.838	-
- 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 [(3)]	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Phải thu tiền chi hộ	654.871.395	-	-	-
- Phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú tiền chênh lệch giá chuyển nhượng khu đất 43 ha [(4)]	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Phải thu khác	8.692.603.632	-	3.553.731.794	-
	361.237.761.324	**(57.029.572.232)**	**385.874.424.384**	**(57.029.572.232)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	***173.568.624.449***	***(57.029.572.232)***	***199.416.883.727***	***(28.602.365.709)***
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	654.871.395	-	403.130.673	-
- Công Ty TNHH YCH - PROTRADE	-		26.100.000.000	
- 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)
Bên khác	***187.669.136.875***	-	***186.457.540.657***	-
- 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	38.668.112.047	-	37.456.515.829	-
	361.237.761.324	**(57.029.572.232)**	**385.874.424.384**	**(28.602.365.709)**

b) Dài hạn

b.1) Chi tiết theo nội dung

-	Các khoản ký quỹ, ký cược	42.000.000	-	42.000.000	-
-	Phải thu tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa [5]	972.238.328.857	(229.715.362.812)	972.238.328.857	(212.044.950.291)
-	Phải thu về cho vay dài hạn	9.896.049.652	-	9.896.049.652	-
		982.176.378.509	**(229.715.362.812)**	**982.176.378.509**	**(212.044.950.291)**

[1] Khoản phải thu về lãi vay đến ngày 31/03/2026 là khoản lãi cho Cty CP Đầu Tư Phát Triển Tân Thành vay theo HĐ số 05/2011/HĐTDHM ngày 24/05/2011, số tiền vay là 144.000.000.000 đồng, lãi vay phát sinh từ ngày 24/05/2011 đến hết ngày 20/09/2018 là: 115.884.180.822 đồng. Khoản phải thu này trước giai đoạn cổ phần hóa, nên công ty cổ phần có trách nhiệm thu hộ nộp về cho chủ sở hữu giai đoạn công ty TNHH. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển tân Thành có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi nêu trên cho Tổng Công Ty chậm nhất đến thời điểm 31/12/2022. Và khoản phải thu lãi vay của các HĐ vay ngắn hạn phát sinh đến 31/03/2026 là: 57.029.572.232 đồng chưa bao gồm lãi phạt chậm thanh toán đến thời điểm 31/03/2026 là: 45.896.074.952 đồng (khoản lãi chậm thanh toán này phát sinh của hợp đồng vay ngày 08/01/2016, phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019; Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017, phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành từ năm 2023 đến nay, hiện Tổng Công ty chưa ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh vì chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản lãi vay này, số tiền lãi cho 02 hợp đồng nêu trên tính đến ngày 31/03/2026 là: 33.060.061.255 đồng; Và khoản lãi phạt chậm thanh toán phát sinh của hợp đồng 01/2021/HĐVV ngày 02/11/2021, Công ty Tân Thành đã hoàn trả dứt nợ gốc vào năm 2023 nhưng chưa thanh toán phần lãi chậm trả phát sinh số tiền là: 12.836.013.697 đồng). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Tân Thành chưa thanh toán các khoản lãi nêu trên cho Tổng công ty.

[2] Trong số dư tạm ứng tại ngày 31/03/2026 bao gồm khoản tạm ứng của nhân viên Nguyễn Ngọc Loan tiền công tác, phí văn phòng và chi phí của các dự án số tiền 12.269.445.473 VND (số dư tại ngày 31/12/2025 là 12.269.445.473 VND)

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

[4] Ghi nhận khoản phải thu từ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Tân Phú, do phát sinh từ việc tạm nộp khắc phục đơn giá đất chuyển giao khu đất 430.000,03m2 theo giá của UBND tỉnh Bình Dương ban hành theo biên bản làm việc với Thanh Tra tỉnh Bình Dương ngày 20/07/2019, khoản tạm thu 87.986.422.597 đồng này tương ứng 70% giá trị khắc phục tạm nộp vào tài khoản phong tỏa của Văn Phòng Tỉnh Ủy Bình Dương ngày 18/11/2019. Khoản tạm nộp này đã được chuyển vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Căn cứ theo biên lai số AA/2020/0046010 thu tiền nộp NSNN ngày 16/03/2023 của Cục Thi hành án Dân Sự Thành Phố Hà Nội đã cấn trừ khoản tiền tạm nộp chênh lệch giá đất này để đảm bảo nghĩa vụ của Tổng Công ty về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với Nhà nước theo nội dung Bản án số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Bản án số 912/2022/HSPT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, và Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CTHADS ngày 20/02/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với số tiền 127.244.889.425 đồng, trong đó có bao gồm khoản tiền 87.986.422.597 đồng. Tuy nhiên do chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định rõ đối tượng có liên quan đến tiền sử dụng đất phải nộp theo bản án. Đến thời điểm 31/03/2026 khoản phải thu này Tổng Công ty vẫn hạch toán khoản tạm thu từ Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Tân Phú. Nội dung này cũng đang được đưa vào quyết toán cổ phần hóa để bàn giao sang CTCP, ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê quyết toán, xác định rõ trách nhiệm của chủ thể phải nộp, Tổng Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh khoản phải thu này về đúng đối tượng phù hợp với phê duyệt.

(5) Căn cứ theo Bản án số 912/2022/HSPT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CTHADS ngày 20/02/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội và kiến nghị của kiểm toán NN KV4 thì tổng số tiền sử dụng đất Tổng Công ty phải nộp bổ sung là: 1.060.224.751.454 đồng. Ngày 30/06/2023 theo Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ năm 2023, đã thống nhất phê duyệt cho phép Tổng công ty được thực hiện trích lập dự phòng, số dư dự phòng đã trích đến ngày 31/03/2026 là: 229.715.362.812 đồng. Trường hợp khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa mà tổng số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung và tiền chậm nộp phát sinh được Chủ sở hữu và các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận cho Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV (giai đoạn trước cổ phần hóa) thì Tổng Công ty sẽ hoàn nhập lại chi phí đã trích lập dự phòng.

9 NỢ XẤU

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
+ Các khách hàng khác	2.273.793.650	(2.273.793.650)	2.273.793.650	(2.273.793.650)
Người mua trả tiền trước				
+ Ông Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	(10.032.700.000)	10.032.700.000	(10.032.700.000)
Phải thu về cho vay				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	92.347.102.061	(12.073.129.114)	92.345.102.061	(15.073.129.105)
Phải thu khác				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (*)	172.913.753.054	(57.029.572.226)	172.913.753.054	(57.029.572.226)
+ Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa	972.238.328.857	(229.715.362.812)	972.238.328.857	(212.044.950.300)
+ Đối tượng khác	637.227.864	(2.204.439.986)	637.227.864	(1.938.265.440)
	1.250.442.905.486	**(313.328.997.788)**	**1.250.440.905.486**	**(298.392.410.721)**

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

+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (*)	45.896.074.952	43.876.317.346
	45.896.074.952	**43.876.317.346**

Ngoài ra còn khoản lãi phát sinh của hợp đồng vay ngày 08/01/2016, phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019; Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017, phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành từ năm 2023 đến nay, hiện Tổng Công ty chưa ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh vì chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản lãi vay này, số tiền lãi cho 02 hợp đồng nêu trên tính đến ngày 31/03/2026 là: 33.060.061.255 đồng; Và khoản lãi phạt chậm thanh toán phát sinh của hợp đồng 01/2021/HĐVV ngày 02/11/2021, Công ty Tân Thành đã hoàn trả dứt nợ gốc vào năm 2023 nhưng chưa thanh toán phần lãi chậm trả phát sinh số tiền là: 12.836.013.697 đồng.

10 HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.758.302.353	-	11.691.644.557	-
Công cụ, dụng cụ	55.084.704	-	79.272.378	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	337.804.865.426	-	341.855.550.289	-
- *Dự án Khu công nghiệp Quốc tế Protrade* (*)	*324.470.899.321*	-	*318.107.945.677*	-
- *Chi phí sản xuất kinh doanh tại Công ty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào*	*13.333.966.105*	-	*23.747.604.612*	-
Thành phẩm	17.879.352.957	-	47.019.645.504	-
Hàng hoá (**)	171.583.073.208	(38.474.406.988)	164.635.519.284	(38.472.084.199)
	542.080.678.648	**(38.474.406.988)**	**565.281.632.012**	**(38.472.084.199)**

(*) 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:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	113.600.245.397	105.909.972.867
- Chi phí xây dựng	161.691.318.252	162.709.079.313
- Chi phí thiết kế và phát triển kết cấu hạ tầng	41.199.357.505	41.458.685.601
- Chi phí lãi vay vốn hóa	5.083.899.278	5.115.899.727
- Chi phí quản lý dự án	2.896.078.889	2.914.308.169
	324.470.899.321	**318.107.945.677**

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

11 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Vườn cây cao su kiến thiết cơ bản	3.026.175.678	2.878.418.948
- Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây (1)	66.727.329.629	66.727.329.629
- Dự án nâng cấp sân golf Sông Bé	2.347.490.014	-
- Cụm công nghiệp An Điền (2)	3.240.218.299	3.240.218.299
- Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (3)	8.474.786.210	8.474.786.210
- Khu quy hoạch Gò Chai (4)	40.038.834.627	40.038.834.627
- Dự án xây dựng vườn ươm	1.826.069.546	-
- Thi công sửa chữa cải tạo các villa thành VP Tcty (5)	4.500.287.368	2.460.143.684
- Dự án nhà xưởng xây sẵn PITP giai đoạn 2	46.706.052.308	
- Các công trình khác	6.172.418.220	41.788.617.587
	183.059.661.899	**165.608.348.984**

(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 31/03/2026: 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 31/03/2026 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 31/03/2026: 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 31/03/2026: Căn cứ theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, Tổng Công ty đã tiến hành bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 khu đất có diện tích 564m2 tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương. Về xử lý chi phí đầu tư vào đất, Sở Tài Chính đang lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

(4) Khu quy hoạch Gò Chai.

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

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

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

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

Ngày 20/06/2022, Tổng công ty và Công ty U&I đã tiến hành họp thống nhất tiến hành hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016/HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016.

Ngày 21/07/2022, Tổng công ty và Công ty U&I đã tiến hành ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016, theo đó Tổng công ty có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Công ty U&I đã thanh toán, và Công ty U&I có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến toàn bộ diện tích đất mà Công ty U&I đã tiếp nhận từ Tổng công ty.

Ngày 01/08/2022, Tổng Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền 53.473.519.613 đồng theo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016. Toàn bộ các nghiệp vụ phát sinh đã ghi nhận trong giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước được Tổng Công ty xử lý như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng giá trị dự toán công trình: 17.212.441.658 đồng;

Thời gian thực hiện dự kiến: Từ quý 3/2025 đến quý 4/2026.

Tại ngày 31/03/2026, giá trị công trình đã thực hiện: 4.500.287.368 đồng.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	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
- Mua trong kỳ	794.993.940	-	-	70.979.544	-	-	865.973.484
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	239.452.778	-	-	-	-	-	239.452.778
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	3.780.127.748	859.326.324	833.896.097	19.891.612	72.230.552	13.712.052.202	19.277.524.535
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.724.665.560)	-	-	-	(2.724.665.560)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**891.725.177.682**	**109.246.925.229**	**107.228.325.794**	**5.713.045.131**	**38.841.410.846**	**744.321.141.130**	**1.897.076.025.812**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	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
- Khấu hao trong kỳ	6.388.096.461	1.177.830.918	1.424.721.245	86.720.057	938.398.978	6.013.607.020	16.029.374.679
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	2.035.725.761	654.823.620	676.468.503	9.400.459	135.403.755	4.575.848.977	8.087.671.075
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.740.853.312)	-	-	-	-	(2.740.853.312)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	554.186.381	94.879.762	210.304.467	-	-	4.454.548.541	5.313.919.151
Số dư cuối kỳ	**570.180.480.519**	**85.357.480.155**	**82.443.604.331**	**5.116.382.886**	**24.805.383.144**	**258.976.579.195**	**1.026.879.910.230**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	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
Tại ngày cuối kỳ	**321.544.697.163**	**23.889.445.074**	**24.784.721.463**	**596.662.245**	**14.036.027.702**	**485.344.561.935**	**870.196.115.582**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 272.178.982.757 VND

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	714.238.633.361	4.840.640.307	87.000.000	719.166.273.668
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	20.570.000	19.644.693	-	40.214.693
Số dư cuối kỳ	**714.259.203.361**	**4.860.285.000**	**87.000.000**	**719.206.488.361**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	207.953.495.942	4.288.747.963	65.296.774	212.307.540.679
- Khấu hao trong kỳ	5.849.043.273	64.980.715	-	5.914.023.988
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	20.570.000	8.189.001	-	28.759.001
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	657.208.360	-	-	657.208.360
Số dư cuối kỳ	**214.480.317.575**	**4.361.917.679**	**65.296.774**	**218.907.532.028**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	506.285.137.419	551.892.344	21.703.226	506.858.732.989
Tại ngày cuối kỳ	**499.778.885.786**	**498.367.321**	**21.703.226**	**500.298.956.333**

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.764.856.283 VND

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	36.852.375.106	86.334.005.828	123.186.380.934
Số dư cuối kỳ	**36.852.375.106**	**86.334.005.828**	**123.186.380.934**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	6.088.589.021	11.509.095.661	17.597.684.682
- Khấu hao trong kỳ	61.219.092	728.036.802	789.255.894
Số dư cuối kỳ	**6.149.808.113**	**12.237.132.463**	**18.386.940.576**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	30.763.786.085	74.824.910.167	105.588.696.252
Tại ngày cuối kỳ	**30.702.566.993**	**74.096.873.365**	**104.799.440.358**

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

Tại thời điểm 31/03/2026, bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất nắm giữ chờ tăng giá tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 10.547 m2 và nguyên giá là 78 tỷ VND. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này được mua trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần và đến thời điểm 31/03/2026 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 31/03/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	458.964.654	1.345.093.454
- Phí bảo hiểm	962.209.850	-
- Chi phí sửa chữa	877.230.044	464.911.761
- Phí đồng phục	663.378.554	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.284.876.940	1.971.160.826
	11.246.660.042	**3.781.166.041**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ đang phân bổ	10.251.977.105	11.325.233.225
- Chi phí thuê đất	-	8.527.967.661
- Chi phí thẻ hội viên sân golf	1.612.860.900	1.626.081.135
- Chi phí sửa chữa tài sản	4.024.574.432	5.498.362.542
- Lợi thế kinh doanh (*)	52.138.527.938	57.184.170.740
- Chi phí trả trước dài hạn khác	11.366.738.900	1.877.564.668
- Chi phí vườn cây cao su 23 ha thuê mới	8.658.687.338	
	88.053.366.613	**86.039.379.971**

(*) Lợi thế kinh doanh phát sinh do xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa từ thời điểm 31/10/2018 với tổng giá trị là 225.027.243.876 VND, bao gồm tại Công ty mẹ là 193.020.005.291 VND với thời gian phân bổ 10 năm, tại Công ty TNHH MTV Sân golf Sông Bé là 8.805.899.908 VND với thời gian phân bổ 10 năm và tại Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú là 23.201.338.677 VND với thời gian phân bổ 6 năm. Tổng chi phí đã phân bổ trong kỳ là 5.045.642.802 VND.

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***4.093.897***	***4.093.897***	***1.510.386.772***	***1.510.386.772***
- Công ty CP Phát triển Phú Mỹ	4.093.897	4.093.897	11.829.824	11.829.824
- Công ty TNHH Kinh doanh VLXD Miền Nam	-	-	1.484.599.902	1.484.599.902
- Công ty Phone Theb Ja Lorn Xay Trading Sole Co., Ltd	-	-	13.957.046	13.957.046
Bên khác	***16.072.471.269***	***16.072.471.269***	***12.512.774.807***	***12.512.774.807***
- Phải trả các đối tượng khác	16.072.471.269	16.072.471.269	12.512.774.807	12.512.774.807
	16.076.565.166	**16.076.565.166**	**14.023.161.579**	**14.023.161.579**

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty TNHH MTV Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Lễ	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Australian Engineering Việt Nam	-	26.127.395.778
- Các khách hàng khác	13.244.880.727	11.412.894.865
	23.244.880.727	**47.540.290.643**

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phí dịch vụ sân golf	509.201.737	7.615.206.564
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	4.828.323.827	4.828.323.827
- Các khoản khác	558.158.333	558.158.333
- Doanh thu chưa thực hiện chi phí thuê đất cty May	37.795.181.236	37.795.181.236
	43.690.865.133	**50.796.869.960**
b) Dài hạn		
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	21.802.674.400	17.114.709.418
	21.802.674.400	**17.114.709.418**

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng khấu trừ	-		8.296.325.325	8.296.325.325	-	-	-
- Thuế GTGT phải nộp		2.331.463.171	5.476.053.540	5.942.119.612	(103.292)	-	1.865.293.807
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	2.270.485.009	6.522.301.962	6.368.922.149	-	-	2.423.864.822
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.150.043.567	28.169.040.420	11.851.269.956	29.229.456.165	(45.932.301)	18.150.043.567	10.744.921.910
- Thuế thu nhập cá nhân	6.088.011	4.115.528.326	3.590.386.138	7.233.305.004	(27.393.694)	420.118.845	859.246.600
- Thuế tài nguyên	179.796.640	-	164.339.479	93.256.240	-	108.713.401	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	267.727.149	-	5.579.104.967	2.792.641.945	-	267.727.149	2.786.463.022
- Các khoản phải nộp khác	75.875.955	19.405.357.857	1.111.658.765	658.847.492	(155.769.694)	-	19.626.523.481
- Các khoản phí, lệ phí	-	-	60.842.009	60.842.009		-	-
	18.679.531.322	**56.291.874.783**	**42.652.282.141**	**60.675.715.941**	**(229.198.981)**	**18.946.602.962**	**38.306.313.642**

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

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	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]	397.698.923.612	394.378.190.333
Thưởng và lương tháng 13	862.298.859	3.664.652.267
Chi phí phải trả khác	5.263.822.544	2.423.715.913
	529.258.003.867	**525.899.517.365**

[1] Đây là các khoản trích trước chi phí để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương lũy kế từ trước giai đoạn cổ phần hóa. Trong giai đoạn cổ phần hóa, Tổng Công ty đã bàn giao Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương với diện tích lần lượt là 1.723.267,4 ha và 1.888.953,2 ha cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương tiếp tục quản lý và khai thác dự án theo chủ trương của Tỉnh ủy Bình Dương (Nay là Thành ủy TP Hồ Chí Minh). Giá trị chi phí trích trước còn lại tại thời điểm 31/03/2026 tương ứng với khối lượng còn lại Tổng Công ty phải thực hiện.

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

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1.076.701.231	741.257.278
BHXH	1.150.380.217	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	11.841.957.273	16.507.265.451
Lợi nhuận trong giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp Ngân sách Nhà nước	477.554.089.447	477.554.089.447
Cổ tức phải trả	34.393.500	40.535.938
Phải trả các cá nhân liên quan bản án [1]	128.356.296.604	128.356.296.604
Phải trả khác	9.049.995.452	570.764.250
	629.063.813.724	**623.770.208.968**
b) Dài hạn		
Nhận trước tiền đất tái định cư của các hộ dân thuộc khu An Tây [2]	56.666.666.667	56.666.666.667
Các khoản nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	24.731.761.446	24.731.761.446
	81.398.428.113	**81.398.428.113**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Tỉnh ủy Bình Dương	477.554.089.447	477.609.089.447
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	99.910.320	-
	477.653.999.767	**477.609.089.447**

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

Nội dung	Số tiền (VND)	Ghi chú
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	
+ 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	

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

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(163.830.900.079)**	**67.803.316.727**	**661.421.958.114**	**443.407.316.747**	**3.985.281.515.540**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	91.103.089.509	41.746.344.241	132.849.433.750
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	21.016.183.144	(21.016.183.144)	(4.742.297.902)	(4.742.297.902)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(90.000.000.000)	(20.976.384.000)	(110.976.384.000)
Trích thù lao Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.900.800.000)		(1.900.800.000)
Lợi ích trong Công ty liên kết tăng thêm trong kỳ	-	-	-	-	-	8.829.742.860	-	8.829.742.860
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(7.546.423.468)	-	(7.546.423.468)
Trích thuế lợi tức và thuế thù lao	-	-	-	-	-	(17.416.504.912)	(12.309.068.403)	(29.725.573.315)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	14.818.833.093	-	-	10.057.472.388	24.876.305.481
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(22.135.332.178)	-	(22.135.332.178)
Số dư cuối kỳ trước	**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**	**3.974.810.186.768**
Số dư đầu kỳ này	**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**	**3.974.810.186.768**
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	25.086.129.647	9.831.918.032	34.918.047.679
Lợi ích trong Công ty liên kết tăng thêm trong kỳ	-	-	-	-	-	9.527.530.550	-	9.527.530.550
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	9.608.089.082	-	-	9.261.085.903	18.869.174.985
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(5.412.083.392)	-	(5.412.083.392)
Số dư cuối kỳ này	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(139.403.977.904)**	**88.819.499.871**	**630.541.123.586**	**476.276.387.006**	**4.032.712.856.590**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	477.588.482.947	477.651.022.447
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	477.588.482.947	477.651.022.447

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

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	88.819.499.871	88.819.499.871
	88.819.499.871	**88.819.499.871**

23 CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(149.012.066.986)	(163.830.900.079)
Số tăng trong kỳ	9.608.089.082	-
- *Do chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang VND*	*9.608.089.082*	-
Số giảm trong kỳ	-	63.553.050.381
- *Do chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang VND*	-	*63.553.050.381*
Số dư cuối kỳ	**(139.403.977.904)**	**(100.277.849.698)**

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

b) Tài sản nhận giữ hộ

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất tại xã An Tây, huyện Bến Cát	1.743.153.742	1.743.153.742
- Khu tái định cư An Tây	26.726.901.367	26.726.901.367
	28.470.055.109	**28.470.055.109**

Tại thời điểm 31/10/2018, một số tài sản thuộc danh mục cần thanh lý theo phương án cổ phần hóa nhưng chưa thanh lý được, Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trên sổ kế toán, chuyển sang theo dõi ngoài bảng và đang đề nghị Tỉnh ủy Bình Dương phê duyệt chủ trương bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
	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

	31/03/2026	01/01/2026
- Đô la Mỹ (USD)	1.176.389,72	2.176.379,30
- Đồng Baht Thái Lan (THB)	500,00	-

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

25 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	224.192.417.127,00	123.414.362.090,00
Doanh thu bán hàng hóa	642.857.143,00	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.159.971.045,00	64.143.609.745,00
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	30.738.112.680,00	5.319.062.019,00
	302.733.357.995	**192.877.033.854,00**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**1.299.118.129**	**930.836.862**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42)		

26 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	-	406.558.933
Giảm giá hàng bán	456.963.264	-
	456.963.264	**406.558.933**

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa đã bán	153.604.482.986	95.728.550.486
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	52.416.404.443	48.288.055.584
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	5.235.391.818	675.512.497
	211.256.279.247	**144.692.118.567**

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.891.384.217	9.896.186.134
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.035.992.295	1.826.854.734
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	672.753.262	13.429.978
	18.600.129.774	**11.736.470.846**

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	590.149.098	1.100.143.922
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	795.595.267
Chi phí tài chính khác	1.199.523	1.896.616
	591.348.621	**1.897.635.805**

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.935.469	29.359.602
Chi phí nhân công	2.905.517.158	2.706.603.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định	194.356.428	189.567.084
Chi phí môi giới bán hàng	1.233.688.097	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.163.354.625	2.895.337.476
Chi phí khác bằng tiền	1.863.642.381	774.037.259
	12.410.494.158	**6.594.904.448**

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	245.647.700	416.459.234
Chi phí nhân công	16.487.973.092	14.451.897.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.697.376.052	1.987.391.097
Thuế, phí, lệ phí	524.580.463	502.480.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.740.142.934	6.736.909.209
Chi phí khác bằng tiền	5.311.605.454	2.421.265.800
Chi phí dự phòng (*)	14.936.587.067	25.379.859.187
Lợi thế kinh doanh phân bổ	4.825.495.305	4.825.495.305
	53.769.408.067	**56.721.757.853**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	**3.785.394**	**57.093.758**

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

(*) Bao gồm số dự phòng cho khoản phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa (được trình bày tại Thuyết minh số 8), số được trích trong kỳ này là 17,6 tỷ VND theo chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023.

32 THU NHẬP KHÁC

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	562.430.556	-
Thu nhập khác	169.213.188	126.619.461
	731.643.744	**126.619.461**

33 CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Các khoản phạt	170.822.344	-
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	155.801.233	-
Chi phí khác	40.412.164	35.694.679
	367.035.741	**35.694.679**

34 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	11.851.269.956	5.543.850.374
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**11.851.269.956**	**5.543.850.374**

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
	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	172.282.497.645	197.383.632.482
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế kỳ này	1.340.102.497	2.479.260.650
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	16.758.896.485	(7.621.375.865)
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng giá trị đánh giá lại tài sản đã thực hiện trong kỳ	(1.353.020.848)	(908.403.376)
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	(7.559.036.247)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**189.028.475.779**	**183.774.077.644**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.340.102.497	580.636.148
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.156.808.934)	(482.638.219)
	(2.816.706.437)	**97.997.929**

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:

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	24.949.453.795	(14.649.706.638)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	24.949.453.795	(14.649.706.638)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**83**	**(49)**

Lợi nhuận thuần sau thuế	34.781.371.827	(7.751.240.683)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	34.781.371.827	(7.751.240.683)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	300.000.000	300.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**116,00**	**(26)**

37 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền, các khoản tương đương tiền	300.174.165.241	-	-	300.174.165.241
Phải thu khách hàng, phải thu khác	334.767.883.521	812.461.015.697	-	1.147.228.899.218
Các khoản cho vay	878.198.583.600	-	-	878.198.583.600
	1.602.487.734.423	**812.461.015.697**	**-**	**2.414.948.750.120**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2026				
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	830.131.428.218	-	1.203.735.135.122
Các khoản cho vay	727.010.183.305	-	-	727.010.183.305
	1.477.562.211.841	**830.131.428.218**	**10.000.000.000**	**2.317.693.640.059**

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 31/03/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	645.483.268.347	81.398.428.113	-	726.881.696.460
Chi phí phải trả	529.258.003.867	-	-	529.258.003.867
	1.174.741.272.214	**81.398.428.113**	**-**	**1.256.139.700.327**
Tại ngày 01/01/2026				
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**

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

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

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	36.000.000.000	-

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

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

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

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

Đến thời điểm phát hành báo cáo này. Tổng số tiền sử dụng đất mà Tổng công ty đã nộp và được cấn trừ là: 1.060.224.751.454 đồng. Toàn bộ khoản tiền sử dụng đất phải nộp nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Tổng công ty thông qua, thống nhất việc trích lập dự phòng phải thu này và phân bổ cho 15 năm tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Số dự phòng đã trích lập lũy kế đến thời điểm 31/03/2026 là: 229.715.362.812 đồng.

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

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

Theo phương án cổ phần hóa của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt theo Quyết định số 3706/QĐ-UBND ngày 28/12/2017, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương sẽ là đơn vị có thẩm quyền phê duyệt số liệu quyết toán tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty. Tỉnh ủy Bình Dương đã có Công văn số 2433-CV/VPTU ngày 31/07/2020 đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt số liệu quyết toán tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) đang lấy ý kiến tham mưu của các sở ngành liên quan và vẫn chưa có quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính tại ngày 31/03/2026 của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi có quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày 31/10/2018.

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

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

42 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Mối quan hệ	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
		VND	VND
Doanh thu bán hàng		**1.299.118.129**	**930.836.862**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	830.792.000	745.922.000
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	Công ty liên kết	82.729.691	50.396.584
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết	87.368.034	56.055.647
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	175.372.222	-
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết	27.815.288	4.067.312
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc	Công ty liên kết	894.900	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	Công ty liên kết	94.145.994	74.395.319
- Công ty TNHH YCH Protrade	Công ty liên kết	488.124.245	
Mua hàng hóa, dịch vụ		**3.785.394**	**57.093.758**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	3.785.394	57.093.758
Thu hồi nợ cho vay		**3.000.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	3.000.000.000	-
Phải thu về cho vay		**89.347.102.061**	**107.347.102.061**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	89.347.102.061	107.347.102.061
Phải thu khác		**219.216.068.401**	**173.360.693.325**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	218.809.828.006	172.913.753.054
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông NN	406.240.395	446.940.271
Phải trả ngắn hạn khác		**477.653.999.767**	**477.708.999.767**
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông NN	99.910.320	99.910.320
- Tỉnh Ủy Bình Dương	Chủ sở hữu	477.554.089.447	477.609.089.447

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026

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