TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
DN: C=VN, S=TỈNH BÌNH DƯƠNG, CN=TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700548186
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.09.29 18:45:29+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.2.1

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 30/06/2026

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán	07 - 62
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 62

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

TỔNG CÔNG TY

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

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

Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700148166 ngày 01 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 22 tháng 07 năm 2026.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: 77 Đại lộ Bình Dương, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn An Định	Chủ tịch	
Ông Trần Chiến Công	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 29/06/2026
Ông Trần Hồng Khôi	Thành viên	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Thiền	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 29/06/2026
Ông Mai Hữu Tín	Thành viên	
Ông Lê Trọng Nghĩa	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT độc lập	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Trọng Nghĩa	Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc	

Ban kiểm soát

Bà Trần Ánh Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm từ ngày 29/06/2026
Ông Nguyễn Ngọc Trường Long	Trưởng Ban kiểm soát	Miễn nhiệm từ ngày 29/06/2026
Ông Lê Văn Minh	Thành viên	
Ông Cao Hoàng Đề	Thành viên	
Bà Trần Thị Tuyết Nga	Thành viên	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Tổng Công ty.

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

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

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

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Tổng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3700148166-C.T.Y
TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT-XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG CÔNG TY CỔ PHẦN
TP. THUẬN AN-T. BÌNH DƯƠNG

Lê Trọng Nghĩa

Số: 280826.006/BCTC.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 07 đến trang 62, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Theo nội dung tại Thuyết minh số 43a và số 43c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng chuyển giao đất đối với Công ty TNHH Phát Triển và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I, các giao dịch nêu trên đã được thực hiện căn cứ theo chủ trương đã được Tỉnh ủy Bình Dương chấp thuận và theo thỏa thuận giữa các bên. Lợi nhuận từ các giao dịch chuyển nhượng do phát sinh trước giai đoạn cổ phần hóa nên đã được Tổng Công ty điều chỉnh giảm trừ số dư công nợ lợi nhuận phải nộp Ngân sách Nhà nước tại Thuyết minh số 22. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư các khoản mục nêu trên chưa được đối chiếu xác nhận, đồng thời Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ *(Tiếp theo)*

- Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 43b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình, tại thời điểm 01/01/2026 và 30/06/2026 Tổng Công ty đang trình bày khoản phải thu liên quan đến hợp đồng bồi thường kinh phí đất và chuyển giao đất phát sinh trước thời điểm chuyển sang công ty cổ phần với số tiền là 60 tỷ VND. Ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hiện tại các bên chưa có thỏa thuận về việc xử lý các nội dung liên quan đến hợp đồng nêu trên. Với các bằng chứng đã thu thập được, chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục soát xét cần thiết nhưng không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

- Chúng tôi không đánh giá được tính phù hợp của giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành ("Tân Thành"), việc tính lãi tiền ứng vốn liên quan và khả năng thu hồi của khoản phải thu này, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 42b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tại thời điểm 30/06/2026, khoản phải thu này đã quá hạn tuy nhiên Tổng Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với khoản phải thu này.

  Cũng liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, tại Thuyết minh số 05 đang trình bày số dư các khoản cho vay và tiền lãi tương ứng đã quá hạn của Tân Thành với số tiền tại thời điểm 30/06/2026 lần lượt là 84,35 tỷ VND và 57,03 tỷ VND, số dự phòng đã trích lập tương ứng là 64,10 tỷ VND. Từ ngày 01/01/2023, Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi phát sinh tương ứng với dư nợ gốc cho Tân Thành vay. Số dư phải thu về lãi chậm thanh toán, lãi vay phát sinh từ các khoản phải thu về cho vay quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu đến thời điểm 30/06/2026 là 47,84 tỷ VND (đến thời điểm 01/01/2026 là 43,88 tỷ VND), tiền lãi phát sinh trong kỳ này không được ghi nhận doanh thu là 3,97 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 09).

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

- Theo nội dung được trình bày tại Thuyết minh số 08 và số 42c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Công ty phải nộp truy thu tiền sử dụng đất do áp sai đơn giá và tiền phạt chậm nộp tương ứng theo bản án của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thông báo của Cục thuế Bình Dương và thông báo của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với tổng số tiền là 1.060,22 tỷ VND. Tổng số tiền Tổng Công ty đã nộp và được khấu trừ là 1.060,22 tỷ VND, trong đó 806,17 tỷ VND nộp bằng tiền và 254,05 tỷ VND được cơ quan thi hành án khấu trừ, số được khấu trừ bao gồm:

  + Số tiền 128,36 tỷ VND do các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty;

  + Số tiền 125,69 tỷ VND Tổng Công ty đã tạm nộp trong năm 2019, trong đó bao gồm số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú là 87,986 tỷ VND mà chúng tôi đã nêu ý kiến ngoại trừ các năm trước (xem thêm tại thuyết minh số 08 và 42a).

  Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực nộp và được khấu trừ nêu trên được ghi nhận trên khoản mục Phải thu khác (Thuyết minh số 8) bao gồm số phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú là 87,986 tỷ VND và Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa là 972,238 tỷ VND, đồng thời đã được trích lập dự phòng với số dư trích lập lũy kế đến thời điểm 30/06/2026 là 247,39 tỷ VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này là 35,34 tỷ VND (Thuyết minh số 08 và số 33) căn cứ theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, đồng thời số tiền các cá nhân đã nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty là 128,36 tỷ VND được ghi nhận khoản phải trả trên khoản mục "Phải trả khác" (Thuyết minh số 22). Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp và chính xác cũng như khả năng thu hồi của khoản Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa và số dư dự phòng tương ứng, số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú cũng như việc ghi nhận khoản phải trả cho các cá nhân liên quan đến bản án. Chúng tôi cũng chưa xác định được việc có cần ghi nhận bổ sung nghĩa vụ tiền sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến các khoản truy thu tiền sử dụng đất của các lô đất khác theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV năm 2017 và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Tổng Công ty đang trình bày giá trị bất động sản đầu tư nắm giữ với mục đích chờ tăng giá là quyền sử dụng đất có tổng giá trị 78 tỷ VND tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 10.547 m^2 theo nội dung tại Thuyết minh số 14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Bất động sản đầu tư này được mua trước giai đoạn Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần và vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên chủ sở hữu cho Tổng Công ty.
- Các lô đất tại xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) mà Tổng Công ty đã mua trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần đã được Tổng Công ty bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Chi phí đầu tư của các lô đất này đang được theo dõi trên khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" - Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (chi tiết tại Thuyết minh số 11 - ghi chú (3) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ), việc xử lý khoản chi phí này đang được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) xem xét phê duyệt.
- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày 31/10/2018, xem chi tiết tại Thuyết minh số 44.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

M.S.D.N - 0100111105 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.896.098.728.018**	**2.108.373.457.872**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**04**	**276.251.129.049**	**391.161.348.598**
111	1. Tiền		101.107.273.569	66.044.536.269
112	2. Các khoản tương đương tiền		175.143.855.480	325.116.812.329
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**05**	**1.153.798.016.265**	**746.183.830.401**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.217.900.717.605	818.286.531.741
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(64.102.701.340)	(72.102.701.340)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**568.503.975.593**	**405.897.631.913**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	262.835.852.980	48.970.913.842
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	32.253.456.398	62.438.810.456
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	288.232.641.070	308.732.666.705
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.817.974.855)	(14.244.759.090)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**755.538.857.498**	**526.809.547.813**
141	1. Hàng tồn kho		794.309.133.322	565.281.632.012
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.770.275.824)	(38.472.084.199)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**142.006.749.613**	**38.321.099.147**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	21.665.527.309	3.781.166.041
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		99.162.068.142	15.860.401.782
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	21.179.154.162	18.679.531.324
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.455.181.110.991**	**3.529.095.728.817**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**785.179.283.344**	**820.235.378.566**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	06	60.000.000.000	60.000.000.000
215	2. Phải thu dài hạn khác	08	972.565.058.683	972.280.328.857
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(247.385.775.339)	(212.044.950.291)
220	**II. Tài sản cố định**		**1.503.033.623.404**	**1.386.086.674.927**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.008.840.706.870	879.227.941.938
222	*- Nguyên giá*		*2.443.589.604.595*	*1.879.417.740.575*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.434.748.897.725)*	*(1.000.189.798.637)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	494.192.916.534	506.858.732.989
228	*- Nguyên giá*		*728.607.844.175*	*719.166.273.668*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(234.414.927.641)*	*(212.307.540.679)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**182.010.184.464**	**183.588.696.252**
241	- Nguyên giá		201.186.380.934	201.186.380.934
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(19.176.196.470)	(17.597.684.682)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**257.353.369.137**	**165.608.348.984**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	257.353.369.137	165.608.348.984
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**05**	**581.029.515.534**	**887.537.250.117**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		515.272.500.204	865.717.741.637
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.901.732.800	1.901.732.800
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		63.855.282.530	19.917.775.680
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**146.575.135.108**	**86.039.379.971**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	132.468.425.123	86.039.379.971
279	2. Lợi thế thương mại		14.106.709.985	-
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.351.279.839.009**	**5.637.469.186.689**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.023.475.676.741**	**1.662.658.999.921**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.741.423.926.134**	**1.380.371.784.746**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	135.282.985.664	14.023.161.579
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.632.572.303	47.540.290.643
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	21	41.244.963.900	40.535.938
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	40.797.896.369	56.291.874.783
315	5. Phải trả người lao động		79.793.288.026	34.163.550.518
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	529.971.066.440	525.899.517.365
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	9.674.151.106	50.796.869.960
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	629.477.706.860	623.729.673.030
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	208.849.732.909	-
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		51.699.562.557	27.886.310.930
330	**II. Nợ dài hạn**		**282.051.750.607**	**282.287.215.175**
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	16.033.814.694	17.114.709.418
338	2. Phải trả dài hạn khác	22	81.413.566.639	81.398.428.113
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37a	184.604.369.274	183.774.077.644
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**24**	**4.327.804.162.268**	**3.974.810.186.768**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		11.949.349.305	11.949.349.305
416	3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(35.469.525.274)	(35.469.525.274)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25	(145.963.976.859)	(149.012.066.986)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		105.889.090.625	88.819.499.871
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		589.237.302.651	601.339.546.781
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*526.470.825.696*	*533.042.014.938*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*62.766.476.955*	*68.297.531.843*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		802.161.921.820	457.183.383.071
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.351.279.839.009**	**5.637.469.186.689**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27**	**911.642.855.921**	**368.609.315.218**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	1.934.134.167	752.698.752
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**909.708.721.754**	**367.856.616.466**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**29**	**705.112.332.595**	**276.775.131.243**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**204.596.389.159**	**91.081.485.223**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	30	40.740.953.058	23.492.820.137
23	8. Chi phí tài chính	31	17.393.227.501	6.254.005.847
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.934.471.687*	-
25	9. Chi phí bán hàng	32	26.239.576.673	12.250.821.031
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	133.701.554.337	116.033.190.420
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		23.510.865.441	21.083.715.261
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**91.513.849.147**	**1.120.003.323**
31	13. Thu nhập khác	34	29.002.525.055	301.797.608
32	14. Chi phí khác	35	314.186.088	408.529.740
40	**15. Lợi nhuận khác**		**28.688.338.967**	**(106.732.132)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**120.202.188.114**	**1.013.271.191**
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	27.029.915.324	10.064.402.464
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37b	3.201.105.383	(2.122.288.576)
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**89.971.167.407**	**(6.928.842.697)**
61	**20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**62.766.476.955**	**(16.507.685.498)**
62	**21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**27.204.690.452**	**9.578.842.801**
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**38**	**199**	**(55)**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 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 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***120.202.188.114***	***1.013.271.191***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		52.949.993.531	45.470.421.314
03	- Các khoản dự phòng		28.704.758.867	42.941.865.741
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.923.026.864)	4.361.333.423
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(42.046.259.208)	(41.484.217.208)
06	- Chi phí đi vay		1.934.471.687	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***159.822.126.127***	***52.302.674.461***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		31.641.509.789	(52.518.334.795)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(7.434.779.814)	(27.155.486.876)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(48.221.538.288)	51.010.179.488
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		29.225.227.491	2.003.939.090
14	- Chi phí đi vay đã trả		(2.127.796.175)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.664.457.732)	(20.124.313.123)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.896.799.482)	(10.149.985.449)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***109.343.491.916***	***(4.631.327.204)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(53.185.693.646)	(13.733.881.006)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		692.937.704	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(791.771.928.690)	(1.017.403.629.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		564.487.343.008	1.028.445.616.141
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.348.494.632	(15.167.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		52.269.129.783	21.518.046.880
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(213.159.717.209)***	***3.659.153.015***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		254.874.634.009	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(268.292.605.830)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.142.438)	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(13.424.114.259)***	-
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(117.240.339.552)**	**(972.174.189)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**391.161.348.598**	**358.887.076.723**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.330.120.003	9.138.707.730
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**04**	**276.251.129.049**	**367.053.610.264**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 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 30/06/2026

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 (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 22 tháng 07 năm 2026.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: 77 Đại lộ Bình Dương, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 4.329 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 936 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này tăng 96,90 tỷ VND, tương ứng tăng 13,99 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 541,85 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 147,30%. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 428,34 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 154,76% chủ yếu do tình hình hoạt động kinh doanh tại các đơn vị thành viên đạt nhiều kết quả khả quan. Điều này dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 113,51 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 124,63%;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 17,25 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 73,42% chủ yếu do tăng lãi tiền gửi, lãi cho vay; Chi phí hoạt động tài chính tăng 11,14 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 178,11% chủ yếu do hợp nhất kinh doanh trong kỳ;
- Lợi nhuận khác tăng 28,80 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do ghi nhận thu nhập từ chuyển nhượng giá trị lợi thế quyền thuê đất.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 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
7	Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	50,20%	50,20%	Sản xuất hàng sợi, vải, may mặc

(*) Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương trở thành công ty con từ ngày 14/04/2026, xem thêm tại thuyết minh số 3.

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 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 48 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 30/06/2026. 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.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn:

Trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu: Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư được đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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.

2.5 . 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;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư;
- 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.

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc 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.

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

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân kỳ kế toán.

2.8 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

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

- Đối với các khoản mục có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi;

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

2.9 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.10 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Tổng Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.11 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng 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 hợp nhất 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 góp vốn vào các đơn vị khác, bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với 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.

2.12 . 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 giữa niên độ 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.

2.13 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.15 . 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

2.16 . 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.

2.17 . 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.

2.18 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là 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 chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Tổng Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng 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 quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.19 . Các khoản nợ phải trả

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

2.20 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Các khoản vay

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

2.22 . 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".

2.23 . 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 và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

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.

2.24 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.25 . Vốn chủ sở hữu

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

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh trong số dư khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái cho đến khi thanh lý khoản đầu tư bao gồm:
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi Báo cáo tài chính của công ty con ở nước ngoài;
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thuộc phần vốn đầu tư thuần của doanh nghiệp tại cơ sở ở nước ngoài;
- Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái từ các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ được hạch toán như một khoản hạn chế rủi ro cho khoản đầu tư thuần của doanh nghiệp tại một cơ sở ở nước ngoài.

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

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).

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.

2.26 . 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, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển hạ tầng

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.27 . 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, giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán, 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 thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.28 . 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 sản 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 kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, 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.

2.29 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ tỷ giá hối đoái.

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

2.30 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tổng Công ty.

2.31 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

c) Chính sách ưu đãi thuế

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

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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.

2.32 . 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.

2.33 . 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 tổ chức 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 tổ chức 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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

2.34 . Thông tin bộ phận

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

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

3 . HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Công ty Cổ phần May Mặc Bình Dương

Tại ngày 13 tháng 04 năm 2026, Tổng Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 150.500 cổ phần của Công ty Cổ phần May Mặc Bình Dương ("BDG") với tổng giá phí đầu tư là 5.755.531.160 VND, tương đương với tỷ lệ 0,61% vốn chủ sở hữu trong BDG. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại BDG đã tăng từ 49,46% lên 50,07%. Tại ngày này, BDG trở thành công ty con của Tổng Công ty.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát (*)
	VND	VND	VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.263.224.632	-	21.263.224.632
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	210.055.075.370	-	210.055.075.370
Các khoản phải thu ngắn và dài hạn	278.938.099.376	-	278.938.099.376
Hàng tồn kho	222.399.099.386	-	222.399.099.386
Tài sản ngắn hạn khác	77.323.642.555	-	77.323.642.555
Tài sản cố định (thuần)	173.536.907.561	-	173.536.907.561
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.340.346.462	-	2.340.346.462
Tài sản dài hạn khác	141.188.024.495	-	141.188.024.495
Cộng tài sản	**1.127.044.419.837**	**-**	**1.127.044.419.837**
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	388.382.912.192	-	388.382.912.192
Nợ dài hạn	8.108.431.722		8.108.431.722
Cộng nợ phải trả	**396.491.343.914**	**-**	**396.491.343.914**
Tổng giá trị thuần	**730.553.075.923**		**730.553.075.923**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			364.792.456.614
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tổng Công ty (50,07%)			**365.760.619.309**
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			**367.082.739.477**
Trong đó			
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 49,46% vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát (ngày 13/04/2026)			361.327.208.317
Giá phí đầu tư thêm 0,61% vốn chủ sở hữu			5.755.531.160
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh			**1.322.120.168**

(*) Tổng Công ty không xác định giá trị hợp lý tại thời điểm mua, do đó giá trị hợp lý bằng với giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát.

Sau khi trở thành công ty con, Tổng Công ty mua thêm 32.100 cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu với tổng giá trị là 1.159.198.840 VND. Tại thời điểm 30/06/2026, tổng vốn góp của Tổng Công ty tại BDG là 124,48 tỷ VND, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 50,20%.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	8.591.680.286	3.296.214.637
Tiền gửi không kỳ hạn	92.351.546.614	62.724.156.066
Tiền đang chuyển	164.046.669	24.165.566
Các khoản tương đương tiền	175.143.855.480	325.116.812.329
	276.251.129.049	**391.161.348.598**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Giá trị
		VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND và USD	32.493.796.271
Ngân hàng TNHH Sài Gòn Thương Tín Lào - Chi nhánh Champasak	USD	17.380.890.788
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	VND và USD	21.244.355.449
Các ngân hàng khác	VND và USD	21.232.504.106
		92.351.546.614

Thông tin chi tiết về các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá trị
				VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	01 - 03 tháng	4,75%/năm	134.600.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	VND	01 tháng	4,75%/năm	40.000.000.000
Lãi dự thu				543.855.480
				175.143.855.480

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a.1) Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	***1.076.524.043.312***	***1.076.524.043.312***	-	***668.909.857.448***	***668.909.857.448***	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	825.860.000.000	825.860.000.000	-	548.700.000.000	548.700.000.000	-
- Ngân hàng TNHH MTV Sài Gòn - Hà Nội Lào - Chi nhánh Champasak	104.191.770.150	104.191.770.150	-	54.895.127.625	54.895.127.625	-
- Các ngân hàng khác	123.969.780.765	123.969.780.765	-	46.141.082.733	46.141.082.733	-
- Lãi dự thu	22.502.492.397	22.502.492.397	-	19.173.647.090	19.173.647.090	-
Cho vay bên liên quan	***141.376.674.293***	***77.273.972.953***	***(64.102.701.340)***	***149.376.674.293***	***77.273.972.953***	***(72.102.701.340)***
CTCP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	141.376.674.293	77.273.972.953	(64.102.701.340)	149.376.674.293	77.273.972.953	(72.102.701.340)
+ Gốc cho vay	*84.347.102.061*	*77.273.972.953*	*(7.073.129.108)*	*92.347.102.061*	*77.273.972.953*	*(15.073.129.108)*
+ Lãi cho vay	*57.029.572.232*	-	*(57.029.572.232)*	*57.029.572.232*	-	*(57.029.572.232)*
	1.217.900.717.605	**1.153.798.016.265**	**(64.102.701.340)**	**818.286.531.741**	**746.183.830.401**	**(72.102.701.340)**
a.2) Dài hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	***53.959.232.878***	***53.959.232.878***	-	***10.021.726.028***	***10.021.726.028***	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	50.000.000.000	50.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-	-
- Lãi dự thu	959.232.878	959.232.878	-	21.726.028	21.726.028	-
Cho vay - Công ty TNHH Du lịch D&M	***9.896.049.652***	***9.896.049.652***	-	***9.896.049.652***	***9.896.049.652***	-
	63.855.282.530	**63.855.282.530**	-	**19.917.775.680**	**19.917.775.680**	-

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH *(Tiếp theo)*

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất	Số tiền gốc	Số tiền lãi	Cộng
				VND	VND	VND
Ngắn hạn				***1.054.021.550.915***	***22.502.492.397***	***1.076.524.043.312***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	06 - 12 tháng	4,80% - 8,00%/năm	825.860.000.000	17.795.897.588	843.655.897.588
- Ngân hàng TNHH MTV Sài Gòn - Hà Nội Lào - Chi nhánh Champasak	USD	12 tháng	3,50% - 3,75%/năm	104.191.770.150	1.511.705.548	105.703.475.698
- Các ngân hàng khác	LAK, USD và VND	06 - 12 tháng	3,70% - 9,20%/năm	123.969.780.765	3.194.889.261	127.164.670.026
Dài hạn				***53.000.000.000***	***959.232.878***	***53.959.232.878***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	13 - 18 tháng	6,10% -8,00%/năm	50.000.000.000	932.602.741	50.932.602.741
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	14 tháng	4,50%/năm	3.000.000.000	26.630.137	3.026.630.137
				1.107.021.550.915	**23.461.725.275**	**1.130.483.276.190**

Thông tin chi tiết về các khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành vay ngắn hạn:

Hợp đồng vay vốn ngày 08/01/2016 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019; Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019, với các điều khoản như sau:

- Loại tiền: VND;
- Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày 01/01/2020;
- Hình thức đảm bảo: tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2026 là 84.347.102.061 VND; Số dư lãi phải thu về cho vay tại ngày 30/06/2026 là 57.029.572.232 VND.

Thông tin chi tiết về khoản cho Công ty TNHH Du lịch D&M vay dài hạn:

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

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

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	30/06/2026 Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	01/01/2026 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		TP. Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	11.933.518.586	35,00%	35,00%	15.529.388.559
- Công ty TNHH FrieslandCampina Việt Nam		TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	93.525.165.733	30,00%	30,00%	83.517.165.457
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc		TP. Hồ Chí Minh	24,00%	24,00%	166.699.272.688	24,00%	24,00%	167.598.915.154
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng		TP. Hồ Chí Minh	35,96%	35,96%	37.062.569.900	35,96%	35,96%	36.398.185.604
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE		TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	115.713.928.849	30,00%	30,00%	104.987.768.520
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành		TP. Hồ Chí Minh	41,74%	30,00%	90.338.044.448	41,74%	30,00%	91.380.945.206
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương (*)	BDG	TP. Hồ Chí Minh			-	49,46%	49,46%	366.305.373.137
					515.272.500.204			**865.717.741.637**

(*) Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương trở thành Công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày 14/04/2026, xem thêm tại thuyết minh số 3.

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh số 47.

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị 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	-
	1.901.732.800	**1.901.732.800**	**-**	**1.901.732.800**	**1.901.732.800**	**-**

6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***601.616.260***	-	***333.017.570***	-
- CTCP Phát triển Phú Mỹ	393.750.000	-	192.121.200	-
- CTCP May mặc Bình Dương	-	-	31.567.800	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	3.130.000	-	-	-
- Công ty TNHH Frieslandcampina Việt Nam	37.311.920	-	-	-
- CTCP Đầu tư và Phát triển Tân Thành	75.462.000	-	-	-
- CTCP Hưng Vượng	91.962.340	-	109.328.570	-
Bên khác	***262.234.236.720***	***(4.463.233.636)***	***48.637.896.272***	***(4.212.059.090)***
- Rcrv Inc Dba Rock Revival	48.099.453.248	-	-	-
- Victory 2020, LLC (DBA Miss Me)	83.810.620.597	-	-	-
- Olymp Bezner Kg Hopfighemer	52.682.124.156	-	-	-
- Công ty TNHH An Khải Nguyên	13.380.627.713	-	-	-
- Công ty TNHH Cao su Camel Việt Nam	5.652.403.530	-	11.856.390.094	-
- Công ty TNHH Ching Feng Việt Nam	505.990.420	-	7.661.926.121	-
- Công ty Cổ phần Cao su Đà Nẵng	-	-	4.959.710.949	-
- Các khách hàng khác	58.103.017.056	(4.463.233.636)	24.159.869.108	(4.212.059.090)
	262.835.852.980	**(4.463.233.636)**	**48.970.913.842**	**(4.212.059.090)**
b) Dài hạn				
Bên khác				
- Công ty Cổ phần An Bình (*)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	60.000.000.000	**-**	**60.000.000.000**	**-**

(*) Đây là khoản phải thu chuyển giao 15 ha đất tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ngày 22/12/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3536/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV quản lý để giao cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, vào ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh nêu trên. Thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 43b.

Các khoản phải thu phát sinh từ hợp đồng kinh doanh thương mại/quyền đòi nợ từ khách hàng của Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương - công ty con của Tổng Công ty - được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ *(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 23).*

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Ông Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	(10.032.700.000)	10.032.700.000	(10.032.700.000)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Hùng Nguyễn Lào Việt	7.536.161.823	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Bách Phương	7.310.400.030	-	49.771.947.065	-
- Các khách hàng khác	7.374.194.545	(78.248.045)	2.634.163.391	-
	32.253.456.398	**(10.110.948.045)**	**62.438.810.456**	**(10.032.700.000)**

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu các khoản BHXH, BHYT, BHTN đã chi hộ cho người lao động	2.971.968.595	-	-	-
- Phải thu Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành tiền lãi bổ sung theo thỏa thuận (1)	115.884.180.822	-	115.884.180.822	-
- Phải thu về tạm ứng	15.784.288.339	-	13.756.914.423	-
- Các khoản thế chấp, ký quỹ	236.729.085	-	436.814.838	-
- Phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia	191.673.913	-	26.100.000.000	-
+ Công ty TNHH YCH - Protrade	-		*26.100.000.000*	
+ Các đối tượng khác	*191.673.913*		-	
- Phải thu Cục thuế Bình Dương tiền hoàn thuế do hủy hợp đồng (2)	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú tiền chênh lệch giá chuyển nhượng khu đất 43 ha (3)	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Phải thu khác	4.162.775.488	(243.793.174)	3.553.731.794	-
	288.232.641.070	**(243.793.174)**	**308.732.666.705**	**-**
b) Dài hạn				
- Các khoản ký quỹ, ký cược	326.729.826	-	42.000.000	-
- Phải thu tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa (4)	972.238.328.857	(247.385.775.339)	972.238.328.857	(212.044.950.291)
	972.565.058.683	**(247.385.775.339)**	**972.280.328.857**	**(212.044.950.291)**

8 . PHẢI THU KHÁC *(Tiếp theo)*

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	409.051.833	-	403.130.673	-
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành	115.884.180.822	-	115.884.180.822	-
Công ty TNHH YCH - Protrade	-	-	26.100.000.000	-
	116.293.232.655	**-**	**142.387.311.495**	**-**

(1) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành tiền lãi cho vay phát sinh theo Biên bản thỏa thuận số 2019/TTLV ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty cổ phần và Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42b.

(2) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 43c.

(3) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42a.

(4) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42c.

9 . NỢ XẤU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
+ Các khách hàng khác	6.566.733.757	2.103.500.121	6.581.733.757	2.369.674.667
Trả trước cho người bán				
+ Ông Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	-	10.032.700.000	-
+ Đối tượng khác	78.248.045	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (1)	141.376.674.293	77.273.972.953	149.376.674.293	77.273.972.953
Phải thu khác				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (1)	115.884.180.822	115.884.180.822	115.884.180.822	115.884.180.822
+ Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa (2)	972.238.328.857	724.852.553.518	972.238.328.857	760.193.378.566
+ Đối tượng khác	2.593.492.155	2.349.698.981	2.342.518.655	2.342.518.655
	1.248.770.357.929	**922.463.906.395**	**1.256.456.136.384**	**958.063.725.663**
Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu				
+ Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (1)	47.844.411.296		43.876.317.346	
	47.844.411.296		**43.876.317.346**	

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

(2) Đây là số phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa, khả năng thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc và kết quả quyết toán cổ phần hóa của cơ quan có thẩm quyền. Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42c.

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	4.647.651.050	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	147.616.681.484	(964.879.152)	11.691.644.557	(599.189.655)
Công cụ, dụng cụ	4.088.328.338	(6.170.374)	79.272.378	-
Chi phí sản xuất kinh doanh	449.663.026.031	-	341.855.550.289	-
- *Dự án Khu công nghiệp Quốc tế Protrade* (*)	*315.386.909.249*	-	*318.107.945.677*	-
- *Chi phí sản xuất kinh doanh tại Công ty CP May mặc Bình Dương*	*104.999.930.015*	-	-	-
- *Chi phí sản xuất kinh doanh tại Công ty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào*	*29.276.186.767*	-	*23.747.604.612*	-
Sản phẩm	23.473.213.551	-	47.019.645.504	-
Hàng hoá (**)	164.820.232.868	(37.799.226.298)	164.635.519.284	(37.872.894.544)
	794.309.133.322	**(38.770.275.824)**	**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:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	104.516.255.325	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
	315.386.909.249	**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 CP Thương mại Tổng hợp Thuận An.

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ là 232.876.348.675 VND *(Xem thêm tại Thuyết minh số 23).*

11 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Vườn cây cao su kiến thiết cơ bản	2.941.056.031	2.941.056.031	2.878.418.948	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	66.727.329.629	66.727.329.629
Cụm công nghiệp An Điền (2)	3.240.218.299	3.240.218.299	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	8.474.786.210	8.474.786.210
Khu quy hoạch Gò Chai (4)	40.038.834.627	40.038.834.627	40.038.834.627	40.038.834.627
Dự án nhà xưởng xây sẵn cho thuê (5)	114.832.201.871	114.832.201.871	26.216.583.331	26.216.583.331
Các công trình khác	21.098.942.470	21.098.942.470	18.032.177.940	18.032.177.940
	257.353.369.137	**257.353.369.137**	**165.608.348.984**	**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 30/06/2026: 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 30/06/2026 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 22 do có liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa. Do đó, số liệu này có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa.

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

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp An Điền;
- Tổng vốn đầu tư: 194.330.575.584 VND;
- Quy mô: 7,9 ha;
- Tình trạng dự án tại ngày 30/06/2026: 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 30/06/2026: 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 khu đất và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 khu đất có diện tích 564 m^2 tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương vào ngày 14/11/2023. Về xử lý chi phí đầu tư vào đất, Sở Tài chính đang lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

(4) Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 43c.

(5) Tên dự án: Nhà xưởng xây sẵn PITP;

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade;
- Địa điểm: đường số 7, Khu công nghiệp Quốc tế Protrade, phường Tây Nam, TP. Hồ Chí Minh;
- Mục tiêu: Đóng góp vào việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh sản xuất, tạo việc làm cho người lao động và cơ hội cho nhà đầu tư, góp phần tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của Khu công nghiệp Quốc tế Protrade;
- Quy mô: diện tích khu đất là 43.832,03 m2, bao gồm 3 nhà xưởng: Nhà xưởng A, B, C, bố trí mặt bằng gần tương tự nhau. Mặt bằng tầng 1: Bố trí mỗi xưởng với 8 module, tổng 3 xưởng là 24 module. Trong mỗi nhà xưởng bố trí khu vực thay quần áo và vệ sinh chung. Mặt bằng tầng lửng (tầng 2 đối với nhà xưởng B): Chức năng nhà điều hành, bố trí khu vực mặt phía trước, xưởng B khối nhà điều hành bố trí vượt trục tường ngoài nhà xưởng 3,0m;
- Tổng mức đầu tư: 242.054.000.000 VND;
- Tình trạng dự án tại ngày 30/06/2026: Đang thực hiện xây lắp.

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	1.275.186.045	2.774.761.667	-	468.566.598	-	-	4.518.514.310
- 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	312.770.093	81.000.148	68.580.867	3.410.888	27.233.536	1.088.659.865	1.581.655.397
- Tăng từ hợp nhất kinh doanh	133.970.315.506	356.531.692.822	48.530.003.885	13.581.976.245	9.775.924.255	-	562.389.912.713
- Thanh lý, nhượng bán	(1.661.016.633)	-	(2.896.654.545)	-	-	-	(4.557.671.178)
- Phân loại lại	-	-	-	(67.515.234)	-	67.515.234	-
Số dư cuối kỳ	**1.021.047.311.005**	**467.775.053.542**	**154.821.025.464**	**19.608.612.472**	**48.572.338.085**	**731.765.264.027**	**2.443.589.604.595**
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	13.350.395.804	7.583.664.253	3.477.680.606	235.880.898	1.979.987.096	11.927.484.276	38.555.092.933
- Tăng từ hợp nhất kinh doanh	79.629.296.013	260.474.263.089	32.899.982.936	12.571.073.934	3.814.019.678	-	389.388.635.650
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	137.789.451	48.056.190	38.010.472	1.227.221	27.233.536	173.855.181	426.172.051
- Thanh lý, nhượng bán	(1.661.016.633)	-	(2.740.853.312)	-	-	-	(4.401.869.945)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	1.083.558.713	177.803.653	420.608.944	-	-	8.909.097.089	10.591.068.399
- Phân loại lại	-	-	-	(3.739.071)	-	3.739.071	-
Số dư cuối kỳ	**653.742.495.264**	**354.454.586.352**	**114.227.539.762**	**17.824.705.352**	**29.552.820.721**	**264.946.750.274**	**1.434.748.897.725**
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	**367.304.815.741**	**113.320.467.190**	**40.593.485.702**	**1.783.907.120**	**19.019.517.364**	**466.818.513.753**	**1.008.840.706.870**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 33.747.461.185 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 419.984.687.127 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	25.289.000	1.567.396	-	26.856.396
- Tăng từ hợp nhất kinh doanh	530.000.000	8.884.714.111	-	9.414.714.111
Số dư cuối kỳ	**714.793.922.361**	**13.726.921.814**	**87.000.000**	**728.607.844.175**
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	11.698.086.546	182.432.521	8.700.000	11.889.219.067
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	25.289.000	(621.438)	-	24.667.562
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	1.314.416.720	-	-	1.314.416.720
- Tăng từ hợp nhất kinh doanh	530.000.000	8.349.083.613	-	8.879.083.613
Số dư cuối kỳ	**221.521.288.208**	**12.819.642.659**	**73.996.774**	**234.414.927.641**
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	**493.272.634.153**	**907.279.155**	**13.003.226**	**494.192.916.534**

Trong đó

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.205.832.845 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	122.438.184	1.456.073.604	1.578.511.788
Số dư cuối kỳ	**6.211.027.205**	**12.965.169.265**	**19.176.196.470**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	30.763.786.085	74.824.910.167	105.588.696.252
Tại ngày cuối kỳ	**30.641.347.901**	**73.368.836.563**	**104.010.184.464**

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

Tại thời điểm 30/06/2026, 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 m^2 và nguyên giá là 78 tỷ VND. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này được mua trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần và đến thời điểm 30/06/2026 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 30/06/2026. 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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.665.064.408	1.345.093.454
- Chi phí sửa chữa	780.012.465	464.911.761
- Chi phí vật tư khai thác vườn cây cao su	12.664.811.097	-
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	5.555.639.339	1.971.160.826
	21.665.527.309	**3.781.166.041**
b) Dài hạn		
- Chi phí thuê đất	8.280.853.479	8.527.967.661
- Chi phí thuê đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Quốc tế Protrade [(1)]	46.219.671.167	-
- Lợi thế kinh doanh [(2)]	47.092.885.136	57.184.170.740
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	14.956.228.684	11.325.233.225
- Chi phí sửa chữa tài sản	6.714.334.534	5.498.362.542
- Chi phí thẻ hội viên sân golf	1.599.640.665	1.626.081.135
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	7.604.811.458	1.877.564.668
	132.468.425.123	**86.039.379.971**

[(1)] Tại ngày 30/06/2026, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thuê đất số PICL/SLA.60 ngày 20/02/2018 được dùng thế chấp đảm bảo khoản vay *(Xem thêm tại Thuyết minh số 23).*

[(2)] 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 Palm Sông Bé là 8.805.899.908 VND với thời gian phân bổ 10 năm. Tổng chi phí đã phân bổ trong kỳ là 10.091.285.604 VND.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	***1.066.326.570***	***11.829.824***
- Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và Quản Lý Dự án Bình Dương	1.066.326.570	-
- Công ty CP Phát triển Phú Mỹ	-	11.829.824
Bên khác	***134.216.659.094***	***14.011.331.755***
- Công ty TNHH Denim Tường Long	25.820.496.262	-
- Grandian Hong Kong Co., Ltd	8.763.717.655	-
- Olymp Bezner KG Hopfighemer	8.601.648.810	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Hùng Nguyễn Lào Việt	3.906.221.861	-
- CTCP Tổng Công ty Nước - Môi trường Bình Dương	3.283.786.170	-
- Công ty TNHH Kinh doanh VLXD Miền Nam	-	1.484.599.902
- Phải trả các đối tượng khác	83.840.788.336	12.526.731.853
	135.282.985.664	**14.023.161.579**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Lễ	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Hoàng Đạt	2.404.507.506	-
- Golden Lotus Trading and Manufacturing Co., Ltd	1.306.894.356	-
- Công ty Cổ phần Australian General Engineering Việt Nam	-	26.127.395.778
- Công ty TNHH Ngọc Giàu	-	5.000.000.000
- Các khách hàng khác	921.170.441	6.412.894.865
	14.632.572.303	**47.540.290.643**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu cho công ty liên kết thuê đất chờ phân bổ	-	37.795.181.236
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	6.575.018.820	4.828.323.827
- Phí dịch vụ sân golf	3.099.132.286	7.615.206.564
- Các khoản khác	-	558.158.333
	9.674.151.106	**50.796.869.960**
b) Dài hạn		
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	16.033.814.694	17.114.709.418
	16.033.814.694	**17.114.709.418**

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	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 BCTC	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	2.331.463.171	12.061.471.962	14.010.119.047	(467.975)	1.416.886.914	-	1.799.235.025
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	2.270.485.009	13.149.891.181	13.545.924.887	-	-	-	1.874.451.303
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	383.668.041	415.986.082	-	32.318.041	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.150.043.567	28.169.040.420	27.029.915.324	41.664.457.732	(193.069.039)	2.187.079.593	17.901.390.483	15.279.855.482
- Thuế thu nhập cá nhân	6.088.011	4.115.528.326	4.006.701.582	9.233.114.266	(84.701.546)	279.546.961	2.828.758.849	1.906.631.895
- Thuế tài nguyên	179.796.640	-	304.177.278	201.568.080	-	-	77.187.442	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	267.727.151	-	7.108.425.102	5.633.037.635	(22.706.403)	-	267.727.149	1.452.681.062
- Thuế bảo vệ môi trường	-	-	624.084	624.084	-	-	-	-
- Các khoản phải nộp khác	75.875.955	19.405.357.857	1.403.323.239	1.661.942.660	(689.911.118)	-	104.090.239	18.485.041.602
- Các khoản phí, lệ phí	-	-	99.663.155	99.663.155	-	-	-	-
	18.679.531.324	**56.291.874.783**	**65.547.860.948**	**86.466.437.628**	**(990.856.081)**	**3.915.831.509**	**21.179.154.162**	**40.797.896.369**

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

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay phải trả	102.714.132	-
- 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
- Trích trước chi phí thuê nhà xưởng	1.394.662.500	-
- Thưởng và lương tháng 13	1.908.733.949	3.664.652.267
- Chi phí phải trả khác	3.433.073.395	2.423.715.913
	529.971.066.440	**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 m^2 và 1.888.953,2 m^2 cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương tiếp tục quản lý và khai thác dự án theo chủ trương của Tỉnh ủy Bình Dương. Giá trị chi phí trích trước còn lại tại thời điểm 30/06/2026 tương ứng với khối lượng còn lại Tổng Công ty phải thực hiện.

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

21 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	41.244.963.900	40.535.938
	41.244.963.900	**40.535.938**

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.865.903.213	741.257.278
- Các khoản bảo hiểm bắt buộc	3.109.330.566	-
- Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	15.466.151.662	16.507.265.451
- Lợi nhuận trong giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp chủ sở hữu [1]	477.653.999.767	477.554.089.447
- Phải trả các cá nhân liên quan bản án [2]	128.356.296.604	128.356.296.604
- Phải trả khác	3.026.025.048	570.764.250
	629.477.706.860	**623.729.673.030**
b) Dài hạn		
- Nhận trước tiền đất tái định cư của các hộ dân thuộc khu An Tây [3]	56.666.666.667	56.666.666.667
- Các khoản nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	24.746.899.972	24.731.761.446
	81.413.566.639	**81.398.428.113**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	477.653.999.767	477.554.089.447
	477.653.999.767	**477.554.089.447**

(1) Lợi nhuận trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần phải nộp về Ngân sách Nhà nước (Xem thêm tại Thuyết minh số 24c)

(2) Khoản phải trả các cá nhân có liên quan đến Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, đây là số tiền các cá nhân nộp cho Tổng Công ty để khắc phục hậu quả và được Cục thi hành án Hà Nội khấu trừ vào nghĩa vụ của Tổng Công ty. Thông tin chi tiết tại thuyết minh 42c.

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

23 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2026	Trong kỳ			30/06/2026
		Tăng	Giảm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	
	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn	-	***255.375.825.801***	***259.292.605.830***	***194.844.334.380***	***190.927.554.351***
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh [1]	-	9.080.752.231	13.085.561.173	28.533.504.218	24.528.695.276
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương [2]	-	55.176.747.086	41.975.480.272	49.800.078.787	63.001.345.601
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương [3]	-	191.118.326.484	204.231.564.385	116.510.751.375	103.397.513.474
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	***9.000.000.000***	***26.922.178.558***	***17.922.178.558***
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh [4]	-	-	9.000.000.000	26.922.178.558	17.922.178.558
	-	**255.375.825.801**	**268.292.605.830**	**221.766.512.938**	**208.849.732.909**
b) Vay dài hạn					
Vay dài hạn	-	-	***9.000.000.000***	***26.922.178.558***	***17.922.178.558***
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh [4]	-	-	9.000.000.000	26.922.178.558	17.922.178.558
	-	**-**	**9.000.000.000**	**26.922.178.558**	**17.922.178.558**
Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(9.000.000.000)	(26.922.178.558)	(17.922.178.558)
Vay dài hạn đến hạn trả sau 12 tháng	-				-

23 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

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

Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ	
						USD	VND
(1) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh							
Hợp đồng cho vay hạn mức số 26.4921763/2026-HĐCVHM/NHCT900-3700769438 ngày 12/06/2026	VND và/ hoặc USD	Theo từng Giấy nhận nợ	31/03/2027	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	562.338,21	14.737.759.808
Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.3150036/2025-HĐCVHM/NHCT90098-PTTT	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	31/07/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	- Toàn bộ lợi ích phát sinh từ Hợp đồng thuê lại đất số PICL/SLA.60 ngày 20/02/2018 để thực hiện dự án đầu tư "Nhà máy may mặc sản xuất hàng Jean và phát triển thời trang" - Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, hệ thống máy móc thiết bị, công trình phụ trợ hệ thống MMTB, máy móc thiết bị đơn lẻ hình thành thuộc dự án đầu tư "Nhà máy may mặc sản xuất hàng Jean và phát triển thời trang"		9.790.935.468
(2) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương							
Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 100B25-MBD ngày 14/11/2025	VND và/ hoặc USD	Theo từng Giấy nhận nợ	13/11/2026	Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định)	- Thế chấp hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; - Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng kinh doanh thương mại/quyền đòi nợ từ các đối tác; - Cầm cố tiền gửi có kỳ hạn.	2.396.764,27	63.001.345.601
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương							
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/4675359/HĐTD ngày 03/09/2025	VND và ngoại tệ quy đổi	Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	31/08/2026	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC, chiết khấu, bao thanh toán phục vụ sản xuất kinh doanh	Cầm cố khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng	3.933.558,30	103.397.513.474
						6.892.660,78	**190.927.554.351**

23 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ	
					USD	VND
(4) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						
Hợp đồng cho vay dự án đầu tư Số 18.2110067/2018-HĐCVDADT/NHCT900-PTTHOITRANG ngày 12/10/2018	Theo từng Giấy nhận nợ	Từ ngày 21/11/2025 đến ngày 28/02/2026	Thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án xây dựng Nhà máy may mặc sản xuất Jean và phát triển thời trang quy mô 5,75 triệu sản phẩm/năm tại Lô số 20-8, Đường số 8B, KCN Quốc tế Protrade.	Tài sản gắn liền trên đất và máy móc thiết bị thuộc Dự án xây dựng Nhà máy may mặc sản xuất Jean và phát triển thời trang quy mô 5,75 triệu sản phẩm/năm tại Lô số 20-8, Đường số 8B, KCN Quốc tế Protrade.	-	17.922.178.558
					-	**17.922.178.558**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					-	(17.922.178.558)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					**-**	**-**

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tài sản với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

24 . 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**
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(16.507.685.498)	9.578.842.801	(6.928.842.697)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	18.338.154.842	(18.338.154.842)	-	-
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT	-	-	-	-	-	(1.900.800.000)	-	(1.900.800.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(6.486.897.862)	(3.748.227.801)	(10.235.125.663)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	11.551.271.402	311.224.710	-	8.398.871.974	20.261.368.086
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(9.382.202.685)	-	(9.382.202.685)
Lợi ích trong Công ty liên kết tăng thêm trong kỳ	-	-	-	-	-	646.779.933	-	646.779.933
Trích thuế lợi tức và thuế thù lao	-	-	-	-	-	(2.329.787.615)	(1.939.403.575)	(4.269.191.190)
Số dư cuối kỳ trước	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(152.279.628.677)**	**86.452.696.279**	**607.123.209.545**	**455.697.400.146**	**3.973.473.501.324**
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**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	62.766.476.955	27.204.690.452	89.971.167.407
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	-	17.069.590.754	(17.069.590.754)	-	-
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	-	(41.160.000.000)	(41.160.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành và các khoản phân phối lợi nhuận khác (*)	-	-	-	-	-	(8.097.679.526)	(7.656.500.752)	(15.754.180.278)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT (*)	-	-	-	-	-	(4.896.483.700)	-	(4.896.483.700)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	2.103.973.501	-	-	1.305.888.172	3.409.861.673
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	-	(10.169.490.407)	-	(10.169.490.407)
Phân loại lại	-	-	-	944.116.626	-	(944.116.626)	-	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	(33.691.360.072)	365.284.460.877	331.593.100.805
Số dư cuối kỳ này	**3.000.000.000.000**	**11.949.349.305**	**(35.469.525.274)**	**(145.963.976.859)**	**105.889.090.625**	**589.237.302.651**	**802.161.921.820**	**4.327.804.162.268**

(*) Theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Tổng Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát (2)		
	VND	VND	VND	VND	
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.821.693.914	-	14.247.896.840	17.069.590.754	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	2.821.693.914	-	7.656.500.752	10.478.194.666	
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký HĐQT	2.352.960.000	-	2.543.523.700	4.896.483.700	
Chia cổ tức	120.000.000.000	151.403.900.678	41.160.000.000	161.160.000.000	(*)

(*) Khoản chia cổ tức tại Công ty mẹ với số tiền 120 tỷ VND chưa thực hiện do chưa có thông báo chốt quyền.

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU *(Tiếp theo)*

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	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	477.594.625.385	477.651.022.447
+ *Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước* (1)	*477.554.089.447*	*477.609.089.447*
+ *Cổ tức phải trả cổ đông*	*40.535.938*	*41.933.000*
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	41.310.480.720	(55.000.000)
+ *Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước* (1) & (2)	*99.910.320*	*(55.000.000)*
+ *Cổ tức chia trên lợi nhuận kỳ trước*	*41.160.000.000*	-
+ *Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*50.570.400*	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(6.142.438)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	518.898.963.667	477.596.022.447
+ *Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước* (1)	*477.653.999.767*	*477.554.089.447*
+ *Cổ tức phải trả cổ đông*	*41.244.963.900*	*41.933.000*

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

(2) Xem thêm tại Thuyết minh số 26b.

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	105.889.090.625	88.819.499.871
	105.889.090.625	**88.819.499.871**

25 . CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(149.012.066.986)	(163.830.900.079)
Số tăng trong kỳ	3.048.090.127	11.551.271.402
- *Do chuyển đổi báo cáo tài chính*	*2.103.973.501*	*11.551.271.402*
- *Phân loại lại*	*944.116.626*	-
Số dư cuối kỳ	**(145.963.976.859)**	**(152.279.628.677)**

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương ký các hợp đồng thuê hoạt động với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương đối với quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại khu phố Bình Đức 1, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh, bao gồm: (i) quyền sử dụng khu đất có diện tích 51.281,9 m² để làm nhà xưởng và nhà ăn tập thể cho nhân viên theo Hợp đồng số 02-19/12/HĐ-IMPCo ngày 19/12/2018, thời hạn thuê từ 01/01/2018 đến 31/12/2034; (ii) nhà xưởng và nhà ăn tập thể theo Hợp đồng số 01-19/12/HĐ-IMPCo ngày 19/12/2018 và Phụ lục số 01 ngày 26/08/2024; và (iii) quyền sử dụng đất và khu chung cư công nhân Block 1 có diện tích 7.510,68 m² theo Hợp đồng số 12/HĐ-IMPCo ngày 10/05/2024 và Phụ lục số 01 ngày 26/08/2024, thời hạn thuê từ 01/01/2024 đến 31/12/2034. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo thỏa thuận.

b) Tài sản nhận giữ hộ

Tại Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất tại xã An Tây, huyện Bến Cát (*)	-	1.743.153.742
- Khu tái định cư An Tây	26.726.901.367	26.726.901.367
	26.726.901.367	**28.470.055.109**

(*) Căn cứ Biên bản làm việc ngày 14/05/2026 và Biên bản bàn giao khu đất ngày 15/05/2026 về việc bàn giao Khu đất đường vào nhà máy nước An Điền tại phường Tây Nam, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương), Tổng Công ty đã tiến hành bàn giao ranh mốc thực địa, khu đất và các hồ sơ, chứng từ có liên quan của dự án cho UBND Phường Tây Nam để quản lý. Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến thời điểm bàn giao, Tổng Công ty đã nhận được khoản bồi thường tương ứng với phần diện tích đất bị Nhà nước thu hồi với số tiền 99.910.320 VND. Đối với khoản bồi thường này, Tổng Công ty có trách nhiệm phải nộp lại toàn bộ về cho Chủ sở hữu là Văn phòng Tỉnh ủy (nay là Văn phòng Thành ủy TP. Hồ Chí Minh). (Xem thêm tại Thuyết minh số 24c).

Tại thời điểm 30/06/2026, một số tài sản thuộc danh mục cần thanh lý theo phương án cổ phần hóa nhưng chưa thanh lý được, Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trên sổ kế toán, chuyển sang theo dõi ngoài bảng và đang đề nghị Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh) phê duyệt chủ trương bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương như sau:

	30/06/2026	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**

Tại Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương

Chủng loại, quy cách	ĐVT	Phẩm chất	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
Vải các loại	Yard	Bình thường	68.764,16	-

c) Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
- Đô la Mỹ (USD)	890.204,19	453.201,69
- Đồng Euro (EUR)	3.795,00	-

27 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	706.936.342.090	218.416.883.315
Doanh thu cung cấp dịch vụ	173.968.401.151	148.082.924.503
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	30.738.112.680	2.109.507.400
	911.642.855.921	**368.609.315.218**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**2.535.804.312**	**2.705.599.658**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 47)

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	742.120.289	752.698.752
Giảm giá hàng bán	1.192.013.878	-
	1.934.134.167	**752.698.752**

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán sản phẩm, hàng hóa đã bán	583.009.208.443	177.326.717.912
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	116.569.540.709	99.144.513.973
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	5.235.391.818	412.305.328
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	298.191.625	(108.405.970)
	705.112.332.595	**276.775.131.243**

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.435.481.940	20.663.280.144
Cổ tức, lợi nhuận được chia	191.673.913	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.303.692.693	2.822.158.781
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	2.810.104.512	7.381.212
	40.740.953.058	**23.492.820.137**

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	1.934.471.687	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.942.779.609	1.885.291.212
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	887.077.648	4.368.714.635
Chi phí tài chính khác	12.628.898.557	-
	17.393.227.501	**6.254.005.847**

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.194.664.543	73.896.702
Chi phí nhân công	5.919.051.610	5.518.456.646
Chi phí khấu hao tài sản cố định	405.206.684	379.134.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.743.010.724	4.977.981.361
Chi phí khác bằng tiền	2.977.643.112	1.301.352.154
	26.239.576.673	**12.250.821.031**

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	677.571.853	135.133.926
Chi phí nhân công	41.208.844.947	31.293.258.611
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.886.624.626	5.351.284.127
Thuế, phí, lệ phí	1.319.605.577	1.211.415.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.876.878.529	16.505.431.354
Chi phí khác bằng tiền	26.562.767.491	8.835.404.925
Chi phí dự phòng (*)	28.406.567.242	43.050.271.711
Lợi thế thương mại phân bổ	1.111.703.462	-
Lợi thế kinh doanh phân bổ	9.650.990.610	9.650.990.610
	133.701.554.337	**116.033.190.420**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	**1.219.977.374**	**1.007.861.075**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 47)

(*) Bao gồm số dự phòng cho khoản phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa trích trong kỳ này là 35,34 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 08), theo chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023.

34 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	537.136.471	-
Thu nhập từ chuyển nhượng giá trị lợi thế quyền thuê đất	27.200.000.000	-
Thu nhập khác	1.265.388.584	301.797.608
	29.002.525.055	**301.797.608**

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	262.778.197
Các khoản phạt	40.440.640	6.030.000
Chi phí khác	273.745.448	139.721.543
	314.186.088	**408.529.740**

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	27.029.915.324	10.064.402.464
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**27.029.915.324**	**10.064.402.464**

37 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026	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 kỳ trước	197.968.607.185	197.383.632.482
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế kỳ này	2.571.048.390	2.479.260.650
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước	(278.101.603)	(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	(161.275.578)	(908.403.376)
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(15.495.909.120)	(7.559.036.247)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**184.604.369.274**	**183.774.077.644**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	3.479.206.986	2.879.971.857
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(278.101.603)	(5.002.260.433)
	3.201.105.383	**(2.122.288.576)**

38 . 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	62.766.476.955	(16.507.685.498)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	59.628.153.107	(16.507.685.498)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**199**	**(55)**

Tổng Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	250.698.388.983	41.550.120.365
Chi phí nhân công	215.775.973.907	112.450.572.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.491.164.719	45.470.421.314
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.020.647.282	55.720.762.443
Chi phí khác bằng tiền	45.122.148.646	24.384.921.943
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp	4.401.475.474	412.305.328
Chi phí dự phòng	27.325.825.048	43.050.271.711
	700.835.624.059	**323.039.375.326**

40 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền, các khoản tương đương tiền	267.659.448.763	-	-	267.659.448.763
Phải thu khách hàng, phải thu khác	546.361.467.240	785.179.283.344	-	1.331.540.750.584
Các khoản cho vay	1.153.798.016.265	63.855.282.530	-	1.217.653.298.795
	1.967.818.932.268	**849.034.565.874**	**-**	**2.816.853.498.142**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền, các khoản tương đương tiền	387.865.133.961	-	-	387.865.133.961
Phải thu khách hàng, phải thu khác	353.491.521.457	820.235.378.566	-	1.173.726.900.023
Các khoản cho vay	746.183.830.401	19.917.775.680	-	766.101.606.081
	1.487.540.485.819	**840.153.154.246**	**-**	**2.327.693.640.065**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	208.849.732.909	-	-	208.849.732.909
Phải trả người bán, phải trả khác	806.005.656.424	81.413.566.639	-	887.419.223.063
Chi phí phải trả	529.971.066.440	-	-	529.971.066.440
	1.544.826.455.773	**81.413.566.639**	**-**	**1.626.240.022.412**
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.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	254.874.634.009	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	268.292.605.830	-

42 . THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

+ **Về chuyển nhượng khu đất 43 ha**

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

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

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

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

Trong năm 2023, số tiền 125,69 tỷ VND Tổng Công ty đã tạm nộp nêu trên được Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội xác nhận được khấu trừ để thực hiện nghĩa vụ của Tổng Công ty về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo Bản án hình sự phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do đó Tổng Công ty đã điều chỉnh tăng lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước với số tiền là 37,71 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 22) và chuyển sang theo dõi tổng thể tại khoản mục "Phải thu khác" - Phải thu các khoản tạm nộp chờ quyết toán cổ phần hóa, riêng số dư phải thu Công ty Tân Phú với số tiền là 87,99 tỷ VND vẫn tiếp tục theo dõi tại khoản mục "Phải thu khác" để thu hồi (chi tiết tại Thuyết minh số 08).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 09/06/2017, Protrade và Tân Thành đã ký Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, theo đó khu đất góp vốn là các quyền sử dụng đất tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích 1.450.101,8 m2 được các bên thống nhất xác định là 139,209 tỷ VND. Số vốn còn thiếu so với cam kết là 4,79 tỷ VND được Protrade góp bổ sung dưới hình thức cấn trừ công nợ. Tân Thành có nghĩa vụ thanh toán lại số vốn góp 144 tỷ VND trước đây Protrade đã góp bằng tiền và đã thanh toán trong năm 2018. Trong năm 2019, căn cứ theo thỏa thuận số 2019/TTLV ngày 01/11/2019, Protrade và Tân Thành thống nhất việc xác định lãi vay bổ sung số tiền 115,884 tỷ VND cho khoản tiền 144 tỷ VND, là số tiền được các bên xác định là khoản ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành để đối ứng vốn hoạt động, tính từ thời điểm chuyển tiền ngày 24/05/2011 đến thời điểm hoàn thành thanh toán ngày 20/09/2018. Khoản lãi vay bổ sung nêu trên được xác định là khoản lợi nhuận tăng thêm của giai đoạn trước khi cổ phần hóa và nộp bổ sung vào Ngân sách Nhà nước. Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi nêu trên cho Tổng Công ty chậm nhất đến thời điểm 31/12/2022. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty chưa thu hồi được khoản nợ này.

Hiện tại, số liệu tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Tổng Công ty chưa được chủ sở hữu phê duyệt quyết toán. Do vậy, khoản lãi vay bổ sung nêu trên có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tòa án đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi khu đất 145 ha thuộc phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh) để giao cho Tỉnh ủy Bình Dương quản lý, sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Tòa án cũng ghi nhận đề xuất của Tỉnh ủy Bình Dương về việc mua lại cổ phần của Công ty Tân Thành từ các cổ đông hiện hữu theo giá trị sổ sách để chuyển thành Công ty 100% vốn thuộc sở hữu của Tỉnh ủy Bình Dương. Hiện tại Tỉnh Ủy, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành ủy, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đang làm việc với các bên có liên quan để giải quyết nội dung nêu trên trên cơ sở bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên liên quan trong quá trình xử lý khu đất 145ha.

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

Căn cứ theo Báo cáo kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2013 - 2016 ngày 15/08/2017 của Kiểm toán Nhà Nước khu vực IV; Căn cứ theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Căn cứ Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty. Các nghĩa vụ Tổng Công ty phải nộp và tình hình thực hiện như sau:

Nội dung	Số tiền	Ghi chú
	VND	
1. Tổng số tiền Tổng Công ty phải nộp	**1.060.224.751.454**	
+ Tiền sử dụng đất bổ sung khu đất 43 ha và 145 ha	*761.078.561.949*	*Theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội.*
+ Tiền phạt chậm nộp	299.146.189.505	
- Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	*286.690.160.693*	*Theo Thông báo số 16592/TB-CTBDU ngày 01/11/2021 của Cục thuế Bình Dương.*
- Phạt chậm nộp thi hành án	*12.456.028.812*	*Thông báo số 2278/CTHADS ngày 10/04/2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.*
2. Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực hiện	**1.060.224.751.454**	
+ Số nộp bằng tiền	*806.173.565.425*	
+ Số đã tạm nộp được khấu trừ	*125.694.889.425*	*Thông tin chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 42a.*
+ Số tiền các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả được khấu trừ vào nghĩa vụ của Tổng Công ty	*128.356.296.604*	
3. Số tiền còn phải nộp tại 30/06/2026	-	

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

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

Tại thời điểm 30/06/2026, tổng số tiền Tổng Công ty đã tạm nộp ghi nhận phải thu khác là 972.238.328.857 VND (Thuyết minh số 08). Số dự phòng đã trích lập lũy kế đến thời điểm 30/06/2026 là 247.385.775.339 VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ này là 35.340.825.048 VND (Thuyết minh số 33).

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

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

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

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

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

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

Ngày 10/12/2019, Tổng Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền 30 tỷ VND mà Công ty TNHH Phát Triển đã thanh toán để thực hiện hợp đồng và phụ lục. Toàn bộ các nghiệp vụ phát sinh và khoản lợi nhuận 70,919 tỷ VND đã ghi nhận trong giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước được Tổng Công ty điều chỉnh hồi tố giảm khoản lợi nhuận phải nộp về ngân sách Nhà nước. Hiện nay vụ việc đang chờ hướng dẫn thực hiện của cấp có thẩm quyền và sẽ được xem xét xử lý theo quyết định của các cấp có thẩm quyền.

Đối với các khoản thuế được điều chỉnh hồi tố theo các nội dung nêu trên, bao gồm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền lần lượt là 8,83 tỷ VND và 17,73 tỷ VND. Tổng Công ty đã có công văn đề nghị Cục thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn thực hiện điều chỉnh. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Cục thuế tỉnh Bình Dương (nay là Chi Cục thuế khu vực XVI) chưa có văn bản trả lời chính thức.

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

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

Ngày 22/12/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3536/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV quản lý để giao cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một. Tổng Công ty đã ghi nhận các nghiệp vụ kinh tế phát sinh có liên quan đến giao dịch này trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty vẫn đang theo dõi một khoản phải thu Công ty Cổ phần An Bình với số tiền 60 tỷ VND, thời hạn thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thủ tục chuyển giao đất của cơ quan có thẩm quyền, xem chi tiết tại Thuyết minh số 06.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ghi nhận giảm khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản U&I với số tiền là 204.512.681.143 VND;
- Ghi nhận giá trị lũy kế chi phí đầu tư khu đất trên chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 40.038.834.627 VND, chi tiết tại Thuyết minh số 11;
- Khoản lợi nhuận 197,16 tỷ VND từ việc chuyển giao đất đã ghi nhận trong giai đoạn doanh nghiệp Nhà nước được ghi nhận giảm khoản lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước và có thể sẽ thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa;
- Ghi nhận khoản phải thu hoàn thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp là 61.014.602.231 VND, trong đó bao gồm thuế giá trị gia tăng với số tiền 21.583.020.756 VND và thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền 39.431.581.475 VND, chi tiết tại Thuyết minh số 08. Tổng Công ty đã có công văn đề nghị Cục thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn thực hiện điều chỉnh. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, Cục thuế tỉnh Bình Dương (nay là Chi Cục thuế khu vực XVI) chưa có văn bản trả lời chính thức.

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

44 . 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi có quyết định phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm 31/10/2018.

45 . 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.

46 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Các hoạt động khác	Tổng cộng các bộ phận	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	878.970.609.074	30.738.112.680	-	909.708.721.754	909.708.721.754
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	699.876.940.777	5.235.391.818	-	705.112.332.595	705.112.332.595
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**179.093.668.297**	**25.502.720.862**	-	**204.596.389.159**	**204.596.389.159**
Tổng chi phí mua TSCĐ	5.358.200.102	88.804.440.677	-	94.162.640.779	94.162.640.779
Tài sản bộ phận	5.219.659.945.339	1.131.619.893.670	-	6.351.279.839.009	6.351.279.839.009
Tổng tài sản	**5.219.659.945.339**	**1.131.619.893.670**	-	**6.351.279.839.009**	**6.351.279.839.009**
Nợ phải trả của các bộ phận	1.390.609.792.932	448.261.514.535	-	1.838.871.307.467	1.838.871.307.467
Nợ phải trả không phân bổ				184.604.369.274	184.604.369.274
Tổng nợ phải trả	**1.390.609.792.932**	**448.261.514.535**	-	**2.023.475.676.741**	**2.023.475.676.741**

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chủ yếu tại Việt Nam, doanh thu của Tổng Công ty tại Vương quốc Campuchia chiếm tỷ trọng thấp. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính đã được trình bày tại Thuyết minh số 27 và số 29. Do đó, Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

47 . 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	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Doanh thu bán hàng		**2.535.804.312**	**2.705.599.658**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	1.516.462.000	1.390.046.000
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	Công ty liên kết	209.683.311	142.884.599
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết trước đây	-	521.655.081
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	415.756.222	297.190.135
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết	77.839.102	11.278.820
- Công ty TNHH YCH - Protrade	Công ty liên kết	217.721.579	184.870.150
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	Công ty liên kết trước đây	-	157.674.873
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông Nhà nước	98.342.098	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.219.977.374**	**1.007.861.075**
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	6.923.024	66.707.880
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	15.760.559	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương	Đại diện vốn của cổ đông Nhà nước	969.387.791	941.153.195
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc	Công ty liên kết	227.906.000	-

Thế chấp tài sản

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn An Định	Chủ tịch HĐQT	636.000.000	540.000.000
Ông Lê Trọng Nghĩa	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	600.000.000	420.000.000
Ông Trần Hồng Khôi	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Văn Thiền	Thành viên HĐQT *(Đến ngày 29/06/2026)*	-	-
Ông Mai Hữu Tín	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Trần Chiến Công	Thành viên HĐQT *(Từ ngày 29/06/2026)*	-	-
Ông Huỳnh Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc *(Từ ngày 01/06/2025)*	513.000.000	424.200.000
Bà Trần Ánh Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát *(Từ ngày 29/06/2026)*	-	-
Ông Nguyễn Ngọc Trường Long	Trưởng Ban kiểm soát *(Đến ngày 29/06/2026)*	-	-
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	514.200.000	340.200.000

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

48 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Tổng Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. *Chi tiết như phụ lục đính kèm.*

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

Mã số	Khoản mục	Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Mã số	Khoản mục	Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025	Thay đổi
		Số tiền			Số tiền	
		VND			VND	
	a) Bảng cân đối kế toán			**a) Báo cáo tình hình tài chính**		
	TÀI SẢN			**TÀI SẢN**		
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**390.244.536.269**	**110**	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**391.161.348.598**	Trình bày lại
112	2. Các khoản tương đương tiền	324.200.000.000	112	2. Các khoản tương đương tiền	325.116.812.329	Trình bày lại
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**649.736.210.358**	**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**746.183.830.401**	Trình bày lại
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	649.736.210.358	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	818.286.531.741	Trình bày lại
			124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(72.102.701.340)	Trình bày lại
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**503.283.790.313**	**130**	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**405.897.631.913**	Trình bày lại
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	92.347.102.061				Trình bày lại
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	385.874.424.384	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	308.732.666.705	Trình bày lại, đổi mã số
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(86.347.460.430)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.244.759.090)	Trình bày lại, đổi mã số
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**38.321.099.147**	**160**	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**38.321.099.147**	Đổi mã số
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	3.781.166.041	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	3.781.166.041	Đổi tên, đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15.860.401.782	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15.860.401.782	Đổi mã số
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18.679.531.324	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18.679.531.324	Đổi mã số
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**	**830.131.428.218**	**210**	**I. Các khoản phải thu dài hạn**	**820.235.378.566**	Trình bày lại
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9.896.049.652				Trình bày lại
216	3. Phải thu dài hạn khác	972.280.328.857	215	2. Phải thu dài hạn khác	972.280.328.857	Đổi mã số
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(212.044.950.291)	216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(212.044.950.291)	Đổi mã số
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**183.588.696.252**	**240**	**III. Bất động sản đầu tư**	**183.588.696.252**	Đổi mã số
231	- Nguyên giá	201.186.380.934	241	- Nguyên giá	201.186.380.934	Đổi mã số
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế	(17.597.684.682)	242	- Giá trị hao mòn luỹ kế	(17.597.684.682)	Đổi mã số

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

Mã số	Khoản mục	Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Mã số	Khoản mục	Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025	Thay đổi
		Số tiền			Số tiền	
		VND			VND	
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**165.608.348.984**	**250**	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**165.608.348.984**	Đổi mã số
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	165.608.348.984	252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	165.608.348.984	Đổi mã số
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**877.619.474.437**	**260**	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**887.537.250.117**	Đổi mã số
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	865.717.741.637	262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	865.717.741.637	Đổi mã số
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.901.732.800	263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.901.732.800	Đổi mã số
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.000.000.000	265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	19.917.775.680	Đổi tên, đổi mã số
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**86.039.379.971**	**270**	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**86.039.379.971**	Đổi mã số
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	86.039.379.971	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	86.039.379.971	Đổi tên, đổi mã số
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**5.637.469.186.689**	**280**	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**5.637.469.186.689**	Đổi mã số
	NGUỒN VỐN			**NGUỒN VỐN**		
	C. NỢ PHẢI TRẢ			**C. NỢ PHẢI TRẢ**		
310	**I. Nợ ngắn hạn**	**1.380.371.784.746**	**310**	**I. Nợ ngắn hạn**	**1.380.371.784.746**	
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.535.938	Trình bày lại
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	56.291.874.783	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	56.291.874.783	Đổi tên, đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	34.163.550.518	315	5. Phải trả người lao động	34.163.550.518	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	525.899.517.365	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	525.899.517.365	Đổi mã số
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	50.796.869.960	319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	50.796.869.960	Đổi tên, đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	623.770.208.968	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	623.729.673.030	Trình bày lại, đổi mã số
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	27.886.310.930	323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	27.886.310.930	Đổi mã số
330	**II. Nợ dài hạn**	**282.287.215.175**	**330**	**II. Nợ dài hạn**	**282.287.215.175**	
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17.114.709.418	337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	17.114.709.418	Đổi tên, đổi mã số
337	2. Phải trả dài hạn khác	81.398.428.113	338	2. Phải trả dài hạn khác	81.398.428.113	Đổi mã số
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	183.774.077.644	342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	183.774.077.644	Đổi mã số

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số		Khoản mục	Số tiền
			VND
		D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**3.974.810.186.768**
421	6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	601.339.546.781
421a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*533.042.014.938*
421b		*LNST chưa phân phối năm nay*	*68.297.531.843*

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số		Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
			VND	
		D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		
				Trình bày lại
420	6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	601.339.546.781	Đổi mã số
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*533.042.014.938*	*Đổi mã số*
420b		*LNST chưa phân phối năm nay*	*68.297.531.843*	*Đổi mã số*

Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số		Khoản mục	Số tiền
			VND
		b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	23.492.820.137
22	7.	Chi phí tài chính	6.254.005.847
23		*Trong đó: Chi phí đi vay*	-
24	8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	21.083.715.261
		c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	
05		Lãi từ hoạt động đầu tư	(41.484.217.208)
12		Tăng, giảm chi phí trả trước	2.003.939.090
27		Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	20.733.589.533
28		Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	2.874.695.668
50		Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(1.756.631.536)
60		Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	354:991.394.148
70		Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	362.373.470.342

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số		Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
			VND	
		b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	23.492.820.137	Đổi mã số
23	8.	Chi phí tài chính	6.254.005.847	Đổi mã số
24		*Trong đó: Chi phí đi vay*	-	*Đổi mã số*
27	11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	21.083.715.261	Đổi mã số
		c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
05		Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(41.484.217.208)	Đổi tên
12		Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	2.003.939.090	Đổi tên
27		Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	21.518.046.880	Trình bày lại
28		Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	3.659.153.015	Trình bày lại
50		Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(972.174.189)	Trình bày lại
60		Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	358.887.076.723	Trình bày lại
70		Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	367.053.610.264	Trình bày lại