

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN BÌNH DƯƠNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN BÌNH DƯƠNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 58
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3702418724 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 25 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 17 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trịnh Thanh Long	Chủ tịch	
Ông Giang Quốc Dũng	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 23/06/2025)
Ông Nguyễn Minh Dương	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 23/06/2025)
Ông Tô Văn Đạt	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 19/11/2024)
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 23/06/2025)

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

Ông Giang Quốc Dũng	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 23/06/2025)
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ ngày 23/06/2025)
Ông Nguyễn An Định	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 16/06/2025)
Ông Trần Hồng Khôi	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 26/05/2025)
Ông Nguyễn Minh Dương	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 23/06/2025)
Ông Tô Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ ngày 19/11/2024)

Thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Ngọc Trường Long	Trưởng ban kiểm soát
-----------------------------	----------------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Giang Quốc Dũng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Giang Quốc Dũng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương được lập ngày 15 tháng 05 năm 2026, từ trang 07 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Các nội dung tại Công ty Con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP ("Tổng Công ty") như sau:

- Theo nội dung tại Thuyết minh số 38a và 38c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng 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 20. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, số dư các khoản mục nêu trên chưa được đối chiếu xác nhận, đồng thời Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

- Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 38b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình, tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Tổng Công ty đang trình bày khoản phải thu liên quan đến hợp đồng bồi thường kinh phí đất và chuyển giao đất phát sinh trước thời điểm chuyển sang công ty cổ phần với số tiền là 60 tỷ VND. Ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hiện tại các bên chưa có thỏa thuận về việc xử lý các nội dung liên quan đến hợp đồng nêu trên. Với các bằng chứng đã thu thập được, chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

- Chúng tôi không đánh giá được tính phù hợp của giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành ("Tân Thành"), việc tính lãi tiền ứng vốn liên quan và khả năng thu hồi của khoản phải thu này, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 37b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại thời điểm 31/12/2025, khoản phải thu này đã quá hạn tuy nhiên Tổng Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với khoản phải thu này.

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

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

- Theo nội dung được trình bày tại Thuyết minh số 08 và số 37c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty phải nộp truy thu tiền sử dụng đất do áp sai đơn giá và tiền phạt chậm nộp tương ứng theo bản án của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thông báo của Cục thuế Bình Dương và thông báo của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với tổng số tiền là 1.060,22 tỷ VND. Tổng số tiền Tổng Công ty đã nộp và được khấu trừ là 1.060,22 tỷ VND, trong đó 806,17 tỷ VND nộp bằng tiền và 254,05 tỷ VND được cơ quan thi hành án khấu trừ, số được khấu trừ bao gồm:

- + Số tiền 128,36 tỷ VND do các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty;
- + Số tiền 125,694 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 mà chúng tôi đã nêu ý kiến ngoại trừ các năm trước (xem thêm tại Thuyết minh số 08 và số 37a).

Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực nộp và được khấu trừ nêu trên (không bao gồm số phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú) được ghi nhận trên khoản mục "Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa" và đã được trích lập dự phòng với số dư trích lập lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 212,04 tỷ VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay là 70,68 tỷ VND (Thuyết minh số 08 và số 32) 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 20). Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp và chính xác cũng như khả năng thu hồi của khoản Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa và số dư dự phòng tương ứng, số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú cũng như việc ghi nhận khoản phải trả cho các cá nhân liên quan đến bản án. Chúng tôi cũng chưa xác định được việc có cần ghi nhận bổ sung nghĩa vụ tiền sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến các khoản truy thu tiền sử dụng đất của các lô đất khác theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV năm 2017 và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2025, bất động sản đầu tư nắm giữ với mục đích chờ tăng giá của công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP 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 m². Bất động sản đầu tư này được Tổng Công ty mua trước giai đoạn 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 Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP 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 15 - ghi chú (3) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất), việc xử lý khoản chi phí này đang được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) xem xét phê duyệt.
- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa của công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm 31/10/2018 của công ty con được phê duyệt.

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Nhan Trúc Ngân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 6343-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.524.604.062.205	2.419.640.326.225
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	619.750.803.025	592.967.831.441
111	1. Tiền		81.384.803.025	161.778.831.441
112	2. Các khoản tương đương tiền		538.366.000.000	431.189.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	679.045.498.029	698.868.825.260
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		679.045.498.029	698.868.825.260
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		569.865.648.424	469.840.391.323
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	109.569.653.426	66.399.182.248
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	71.251.138.585	14.963.941.079
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	92.347.102.061	107.347.102.061
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	390.446.166.267	356.732.033.335
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(93.748.411.915)	(75.601.867.400)
140	IV. Hàng tồn kho	10	610.671.233.279	614.919.498.554
141	1. Hàng tồn kho		649.143.317.478	653.453.349.153
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.472.084.199)	(38.533.850.599)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		45.270.879.448	43.043.779.647
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.548.098.928	6.920.016.485
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.896.936.746	16.078.142.501
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	24.825.843.774	20.045.620.661

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.339.495.641.070	4.304.757.837.596
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		820.463.441.416	891.138.091.513
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	60.000.000.000	60.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	972.508.391.707	972.501.391.707
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(212.044.950.291)	(141.363.300.194)
220	II. Tài sản cố định		1.436.858.338.253	1.523.131.168.878
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	890.058.145.898	948.560.737.350
222	- Nguyên giá		2.006.294.901.904	2.040.468.064.633
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.116.236.756.006)	(1.091.907.327.283)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	546.800.192.355	574.570.431.528
228	- Nguyên giá		773.518.743.345	773.398.368.954
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(226.718.550.990)	(198.827.937.426)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	251.974.691.349	274.909.308.134
231	- Nguyên giá		294.601.398.662	311.574.399.235
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.626.707.313)	(36.665.091.101)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		647.327.727.142	537.949.818.326
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		51.712.430.847	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	595.615.296.295	537.949.818.326
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	895.808.357.683	862.752.033.460
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		868.599.422.300	833.990.597.038
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		21.901.732.800	21.901.732.800
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(4.692.797.417)	(8.449.584.049)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.000.000.000	15.309.287.671
260	VI. Tài sản dài hạn khác		287.063.085.227	214.877.417.285
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	286.940.546.418	212.912.952.273
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		122.538.809	1.964.465.012
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.864.099.703.275	6.724.398.163.821

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.811.120.228.487	1.784.264.645.288
310	I. Nợ ngắn hạn		1.523.791.861.124	1.479.545.465.453
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	41.426.472.414	43.206.994.204
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	48.934.076.405	19.056.605.046
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	101.160.265.334	64.638.613.873
314	4. Phải trả người lao động		52.171.580.078	59.711.774.831
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	526.299.306.664	520.345.714.591
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	52.311.719.959	12.798.799.437
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	626.188.951.320	677.582.642.056
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	35.595.979.692	48.358.452.548
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	-	2.400.000.000
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		39.703.509.258	31.445.868.867
330	II. Nợ dài hạn		287.328.367.363	304.719.179.835
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	17.114.709.418	19.581.795.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	85.845.222.463	82.554.180.029
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		184.368.435.482	202.583.203.930
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.052.979.474.788	4.940.133.518.533
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	5.052.979.474.788	4.940.133.518.533
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.661.811.718.352	2.601.551.436.143
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		14.006.302.684	14.006.302.684
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(112.506.904.998)	(121.542.807.027)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		160.777.179.925	114.915.872.451
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		493.924.249.071	500.089.423.832
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		382.200.333.832	360.381.352.770
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		111.723.915.239	139.708.071.062
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.834.966.929.754	1.831.113.290.450
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.864.099.703.275	6.724.398.163.821

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Tuyết Nga

Võ Thành Thái

Giang Quốc Dũng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.472.372.351.887	1.539.573.283.202
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	1.484.678.687	1.626.766.631
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.470.887.673.200	1.537.946.516.571
11	4. Giá vốn hàng bán	28	954.840.439.708	1.099.659.517.855
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		516.047.233.492	438.286.998.716
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	60.107.850.713	49.952.560.042
22	7. Chi phí tài chính	30	9.843.434.603	6.940.303.940
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.192.558.546	5.404.147.741
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		74.793.234.244	78.125.502.608
25	9. Chi phí bán hàng	31	45.135.196.258	45.737.474.271
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	311.426.106.124	311.818.109.430
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		284.543.581.464	201.869.173.725
31	12. Thu nhập khác	33	10.974.862.040	23.600.008.877
32	13. Chi phí khác	34	14.889.768.495	9.952.341.406
40	14. Lợi nhuận khác		(3.914.906.455)	13.647.667.471
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		280.628.675.009	215.516.841.196
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	74.122.965.712	51.861.933.317
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(10.839.009.200)	(12.989.627.973)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		217.344.718.497	176.644.535.852
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		139.255.684.878	98.867.257.304
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		78.089.033.619	77.777.278.548

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Tuyết Nga

Võ Thành Thái

Giang Quốc Dũng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		280.628.675.009	215.516.841.196
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		106.509.442.883	104.313.818.102
03	- Các khoản dự phòng		82.609.641.580	72.456.788.204
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.192.375.232	878.848.793
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(136.515.692.629)	(181.906.702.157)
06	- Chi phí lãi vay		3.192.558.546	5.404.147.741
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước		339.617.000.621	216.663.741.879
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(52.919.837.023)	159.807.646.293
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(5.666.533.949)	(37.174.729.341)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		76.240.599.352	(29.933.814.555)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(71.655.676.588)	22.001.713.080
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.207.584.377)	(5.555.828.016)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(61.431.956.618)	(60.720.001.702)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(42.738.811.866)	(18.764.203.323)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		178.237.199.552	246.324.524.315
	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		(113.896.427.154)	(24.530.799.771)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		10.882.416.646	73.768.038.746
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(52.867.385.098)	(388.794.112.931)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		93.000.000.000	62.645.161.221
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(32.265.163.500)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		101.041.635.121	72.085.419.816
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		5.895.076.015	(204.826.292.919)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		116.389.180.498	300.439.727.861
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(129.151.653.354)	(494.735.808.147)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(157.832.628.315)	(50.900.076.839)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(170.595.101.171)	(245.196.157.125)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		13.537.174.396	(203.697.925.729)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		592.967.831.441	792.607.008.997
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		13.245.797.188	4.058.748.173
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	619.750.803.025	592.967.831.441

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Tuyết Nga

Võ Thành Thái

Giang Quốc Dũng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3702418724 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 25 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 17 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 1.954.253.803.617 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.661.811.718.352 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Trồng trọt và kinh doanh cây ăn trái.

Cấu trúc tập đoàn

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Công nghiệp Thuốc lá Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh thuốc lá
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Thành phố Hồ Chí Minh	60,98%	60,98%	Kinh doanh thương mại, khu công nghiệp
Công ty TNHH Du lịch D&M	Tỉnh Lâm Đồng	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, ăn uống và các dịch vụ khác

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi 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 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 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.

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 Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày 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 được xác định theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của 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. 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.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với 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 Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được 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 đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	20 năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời gian sử dụng đất
- Phần mềm quản lý	03 - 15 năm

2.12. 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 lũy 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 - 44 năm
- Quyền sử dụng đất	16 - 44 năm

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

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

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Vay

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

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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

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

2.19. Các khoản dự phòng phải trả

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

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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 Công ty.

2.22. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển hạ tầng

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại.

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

2.24. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

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

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

2.25. Chi phí tài chính

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

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

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

2.27. Các bên liên quan

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

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	5.115.863.083	8.065.949.129
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.244.774.376	153.587.761.772
Tiền đang chuyển	24.165.566	125.120.540
Các khoản tương đương tiền (*)	538.366.000.000	431.189.000.000
	619.750.803.025	592.967.831.441

(*) Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2025 là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng có giá trị 538.366.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,8%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	679.045.498.029	-	698.868.825.260	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	679.045.498.029	-	698.868.825.260	-
Đầu tư dài hạn	10.000.000.000	-	15.309.287.671	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽²⁾	10.000.000.000	-	15.309.287.671	-
	689.045.498.029	-	714.178.112.931	-

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 679.045.498.029 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,50%/năm đến 9,20%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 27.500.000.000 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn. (Chi tiết tại Thuyết minh số 21).

⁽²⁾ Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 10.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,1%/năm.

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

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025				01/01/2025		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
				VND			VND
Đầu tư vào Công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Thăng Lợi Bình Dương	TP. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	2.881.680.663	20,00%	20,00%	3.161.836.828
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	15.529.388.559	35,00%	35,00%	29.062.080.416
- Công ty TNHH FrieslandCampina Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	83.517.165.457	30,00%	30,00%	81.341.049.171
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc	TP. Hồ Chí Minh	24,00%	24,00%	167.598.915.154	24,00%	24,00%	164.427.813.622
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	TP. Hồ Chí Minh	35,96%	35,96%	36.398.185.604	30,90%	30,90%	19.898.639.040
- Công ty TNHH YCH-PROTRADE	TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	104.987.768.520	30,00%	30,00%	131.947.725.889
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	TP. Hồ Chí Minh	41,74%	30,00%	91.380.945.206	41,74%	30,00%	92.820.245.447
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	TP. Hồ Chí Minh	49,46%	49,46%	366.305.373.137	47,71%	47,71%	311.331.206.625
				868.599.422.300			833.990.597.038

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 40.

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Cơ khí Vận tải Cao Su Dầu Tiếng	1.901.732.800	-	1.901.732.800	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	20.000.000.000	(4.692.797.417)	20.000.000.000	(8.449.584.049)
	21.901.732.800	(4.692.797.417)	21.901.732.800	(8.449.584.049)

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác tại ngày 31/12/2025:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cơ khí Vận tải Cao Su Dầu Tiếng	TP. Hồ Chí Minh	5,06%	5,06%	Kinh doanh vận tải
Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	TP. Hồ Chí Minh	8,70%	8,70%	Kinh doanh may mặc

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	333.017.570	-	471.136.702	-
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	31.567.800	-	72.708.500	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	192.121.200	-	346.024.800	-
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	109.328.570	-	52.403.402	-
<i>Bên khác</i>	109.236.635.856	(11.613.010.575)	65.928.045.546	(11.653.061.073)
- Khách hàng nhận chuyển nhượng đất Lô G Nguyễn Văn Tiết	32.976.259.366	-	-	-
- Công ty TNHH Cao su Camel Việt Nam	11.856.390.094	-	-	-
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	-	-	3.159.013.119	-
- Công ty TNHH Thương Mại Quốc tế Như Ý	-	-	2.483.500.880	-
- Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thủy sản Hạ Long	7.400.951.485	(7.400.951.485)	7.400.951.485	(7.400.951.485)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	57.003.034.911	(4.212.059.090)	52.884.580.062	(4.252.109.588)
	109.569.653.426	(11.613.010.575)	66.399.182.248	(11.653.061.073)
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- 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 công ty con - 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 tại Thuyết minh số 38b.

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương

Tầng 17 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Bách Phương	49.771.947.065	-	-	-
- Công ty TNHH Khoa Đăng	6.874.231.642	-	-	-
- Ông Bùi Thanh Hải	10.032.700.000	(10.032.700.000)	10.207.700.000	(3.062.310.000)
- Các khoản trả trước cho người bán khác	4.572.259.878	-	4.756.241.079	-
	71.251.138.585	(10.032.700.000)	14.963.941.079	(3.062.310.000)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành (*)	107.347.102.061	(32.204.130.618)	-	15.000.000.000	92.347.102.061	(15.073.129.108)
	107.347.102.061	(32.204.130.618)	-	15.000.000.000	92.347.102.061	(15.073.129.108)

(*) Thông tin chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn đối với CTCP Đầu tư & Phát triển Tân Thành

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 tại ngày 31/12/2025: 92.347.102.061 VND.

Tầng 17 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	26.100.000.000	-	-	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	172.913.753.054	(57.029.572.232)	172.913.753.054	(28.602.365.709)
+ Tiền lãi cho vay ngắn hạn	57.029.572.232	(57.029.572.232)	57.029.572.232	(28.602.365.709)
+ Tiền lãi bổ sung theo thỏa thuận ⁽¹⁾	115.884.180.822	-	115.884.180.822	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.119.543.148	-	14.083.043.820	-
- Phải thu về KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	162.645.817	-	119.417.310	-
- Tạm ứng	16.265.050.423	-	14.492.023.795	-
- Ký cược, ký quỹ	456.814.838	-	263.729.085	-
- Chi Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	573.331.520	-
- Phải thu Cục thuế Bình Dương tiền hoàn thuế do hủy hợp đồng ⁽²⁾	61.014.602.231	-	61.014.602.231	-
- Phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú tiền chênh lệch giá chuyển nhượng khu đất 43 ha ⁽³⁾	87.986.422.597	-	87.986.422.597	-
- Phải thu khác	3.427.334.159	-	5.285.709.923	(80.000.000)
	390.446.166.267	(57.029.572.232)	356.732.033.335	(28.682.365.709)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	270.062.850	-	263.062.850	-
- Phải thu tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa ⁽⁴⁾	972.238.328.857	(212.044.950.291)	972.238.328.857	(141.363.300.194)
	972.508.391.707	(212.044.950.291)	972.501.391.707	(141.363.300.194)
c) Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	172.913.753.054	(57.029.572.232)	172.913.753.054	(28.602.365.709)
Công ty TNHH YCH Protrade	26.100.000.000	-	-	-
Ông Trịnh Thanh Long	398.581.736	-	601.590.000	-
Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	322.364.160	-	322.364.160	-
	199.734.698.950	(57.029.572.232)	173.837.707.214	(28.602.365.709)


















8 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (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 ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa công ty con - 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 mục b, Thuyết minh số 37.
- (2) Thông tin chi tiết tại mục c, Thuyết minh số 38.
- (3) Thông tin chi tiết tại mục a, Thuyết minh số 37.
- (4) Thông tin chi tiết tại mục c, Thuyết minh số 37.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa ⁽¹⁾	972.238.328.857	760.193.378.566	972.238.328.857	830.875.028.663
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Thành ⁽²⁾	265.260.855.115	193.158.153.775	280.260.855.115	219.454.358.788
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thủy sản Hạ Long ⁽³⁾	7.400.951.485	-	7.400.951.485	-
Các khoản khác	18.956.952.412	4.712.193.322	15.228.483.924	7.834.064.336
	1.263.857.087.869	958.063.725.663	1.275.128.619.381	1.058.163.451.787
b) 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 và Phát triển Tân Thành ⁽²⁾	43.876.317.346		34.446.858.984	
	43.876.317.346		34.446.858.984	

⁽¹⁾ 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 37c.

⁽²⁾ Từ ngày 01/01/2023, công ty con của Công ty - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP - không ghi nhận các khoản lãi cho vay, lãi chậm thanh toán tương ứng với dư nợ gốc cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành do không đánh giá được khả năng thu hồi chắc chắn.

⁽³⁾ Đây là khoản công nợ công ty con - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công nghiệp và Thuốc lá Bình Dương ("Công ty Thuốc lá Bình Dương") phải thu Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thủy sản Hạ Long. Công ty Thuốc lá Bình Dương đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Ngày 26/02/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Bản án số 02/2019/KDTM-PT, theo đó Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thủy sản Hạ Long có trách nhiệm phải hoàn trả số tiền còn nợ là 10.151.650.787 VND (trong đó: nợ gốc là 7.400.951.485 VND; lãi chậm trả là 2.750.699.752 VND), tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2025, Công ty Thuốc lá Bình Dương vẫn chưa thu hồi được khoản nợ này.

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	85.045.356.980	-	99.081.937.274	-
Công cụ, dụng cụ	2.447.337.664	-	4.343.851.622	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	343.950.291.987	-	348.909.835.278	-
Thành phẩm	53.064.811.563	-	32.909.986.248	-
Hàng hoá (**)	164.635.519.284	(38.472.084.199)	168.207.738.731	(38.533.850.599)
	649.143.317.478	(38.472.084.199)	653.453.349.153	(38.533.850.599)

(*) Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí đầu tư bất động sản giữ để bán tại Khu công nghiệp Quốc tế Protrade như sau:

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

(**) Hàng hóa chủ yếu là các loại cây kiểng và hàng hóa nhu yếu phẩm, xăng dầu phục vụ kinh doanh tại công ty con - Tổng Công ty Sản xuất Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	-	1.339.209.626
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.528.331.890	3.149.132.817
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.019.767.038	2.431.674.042
	4.548.098.928	6.920.016.485
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả tiền một lần (*)	205.712.435.273	118.054.288.034
Lợi thế kinh doanh	57.184.170.740	77.366.741.948
Chi phí sửa chữa tài sản	5.498.362.542	9.549.720.870
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.503.344.934	1.400.354.595
Chi phí thẻ hội viên sân golf	1.626.081.135	1.678.962.075
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.416.151.794	4.862.884.751
	286.940.546.418	212.912.952.273

(*) Chi tiết như sau:

- Khoản tiền thuê đất trả tiền một lần tại Khu đất tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 73.961.826.044 VND. Thời gian sử dụng đất đến ngày 06/10/2066. Công ty đã phân bổ khoản phí này vào kết quả kinh doanh trong năm với số tiền 1.548.938.760 VND.
- Khoản tiền thuê đất trả tiền một lần tại Khu đất tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 7.465.500.000 VND. Thời gian sử dụng đất đến ngày 06/03/2067. Công ty đã phân bổ khoản phí này vào kết quả kinh doanh trong năm với số tiền 152.357.148 VND.
- Khoản tiền thuê đất tương ứng với 100% tổng giá trị hai hợp đồng với Công ty trả cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP:
 - Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 02/06/2023/HĐTĐ ngày 26/06/2023 về việc cho thuê thửa đất số 650, tờ bản đồ số 42, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích 20.521 m² tại Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng. Tổng giá trị hợp đồng là 49.830.885.735 VND (đã bao gồm VAT).
 - Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/02/2025/HĐTĐ ngày 20/02/2025 về việc cho thuê thửa đất số 650, tờ bản đồ số 42, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích 20.003 m² tại Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng. Tổng giá trị hợp đồng là 90.741.609.200 VND (đã bao gồm VAT).

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	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	936.016.647.724	226.716.824.497	113.302.736.214	3.625.938.408	720.867.616.048	39.938.301.742	2.040.468.064.633
- Mua trong năm	84.262.860	6.028.859.241	7.217.338.046	526.592.334	-	600.000.000	14.457.052.481
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.775.978.013	-	-	-	-	706.850.090	5.482.828.103
- Thanh lý, nhượng bán	(34.211.220.560)	(29.661.060.108)	(8.066.607.960)	(607.354.753)	-	(1.470.000.000)	(74.016.243.381)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	3.875.931.578	868.831.856	840.460.880	21.477.749	14.188.866.901	107.631.104	19.903.200.068
- Phân loại lại	-	150.118.378	(150.118.378)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	910.541.599.615	204.103.573.864	113.143.808.802	3.566.653.738	735.056.482.949	39.882.782.936	2.006.294.901.904
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	591.315.056.716	191.875.215.189	82.329.365.547	3.358.715.685	201.729.208.973	21.299.765.173	1.091.907.327.283
- Khấu hao trong năm	26.157.972.787	6.721.558.155	6.340.961.724	402.431.897	23.354.003.018	3.745.231.229	66.722.158.810
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong kỳ	2.167.117.322	403.430.795	841.217.867	-	17.086.548.921	-	20.498.314.905
- Thanh lý, nhượng bán	(33.848.953.515)	(28.088.402.902)	(7.974.335.239)	(607.354.753)	-	(612.500.030)	(71.131.546.439)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	1.950.745.780	606.718.109	674.465.520	8.865.232	4.892.075.702	107.631.104	8.240.501.447
- Phân loại lại	2.807.278	147.311.099	(65.973.414)	-	(84.144.963)	-	-
Số dư cuối năm	587.744.746.368	171.665.830.445	82.145.702.005	3.162.658.061	246.977.691.651	24.540.127.476	1.116.236.756.006
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	344.701.591.008	34.841.609.308	30.973.370.667	267.222.723	519.138.407.075	18.638.536.569	948.560.737.350
Tại ngày cuối năm	322.796.853.247	32.437.743.419	30.998.106.797	403.995.677	488.078.791.298	15.342.655.460	890.058.145.898

Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 359.398.600.458 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	768.148.545.038	5.249.823.916	773.398.368.954
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi Báo cáo tài chính	99.946.000	20.428.391	120.374.391
Số dư cuối năm	768.248.491.038	5.270.252.307	773.518.743.345
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	194.598.361.521	4.229.575.905	198.827.937.426
- Khấu hao trong năm	24.833.049.288	322.860.573	25.155.909.861
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi Báo cáo tài chính	99.946.000	5.924.263	105.870.263
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản thực hiện trong năm	2.628.833.440	-	2.628.833.440
- Phân loại lại	(19.207.780)	19.207.780	-
Số dư cuối năm	222.140.982.469	4.577.568.521	226.718.550.990
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	573.550.183.517	1.020.248.011	574.570.431.528
Tại ngày cuối năm	546.107.508.569	692.683.786	546.800.192.355

Trong đó, nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.370.891.043 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	119.671.594.538	113.902.804.697	233.574.399.235
- Thanh lý, nhượng bán	(8.669.758.000)	-	(8.669.758.000)
- Phân loại lại (*)	(8.303.242.573)	-	(8.303.242.573)
Số dư cuối năm	102.698.593.965	113.902.804.697	216.601.398.662
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	14.604.323.569	22.060.767.532	36.665.091.101
- Khấu hao trong năm	2.004.349.668	3.957.266.544	5.961.616.212
Số dư cuối năm	16.608.673.237	26.018.034.076	42.626.707.313
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	105.067.270.969	91.842.037.165	196.909.308.134
Tại ngày cuối năm	86.089.920.728	87.884.770.621	173.974.691.349

(*) Phân loại lại giá trị quyền sử dụng đất đối diện tích 2.974 m² để thực hiện dự án Khu nhà phố thương mại - Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15a)

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

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

Tại thời điểm 31/12/2025, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là quyền sử dụng đất tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích là 10.547 m² và nguyên giá là 78 tỷ VND. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này được mua trước thời điểm công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP ("Protrade") chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần và đến thời điểm 31/12/2025 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho Protrade. Đến thời điểm hiện tại, Protrade vẫn đang chờ hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất này.

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

15 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu nhà phố thương mại - Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết ⁽¹⁾	4.715.025.502	4.715.025.502	-	-
Khu Đô thị TOD IMPCO ⁽²⁾	46.997.405.345	46.997.405.345	-	-
	51.712.430.847	51.712.430.847	-	-

Thông tin chi tiết về dự án như sau:

⁽¹⁾ Dự án Khu nhà phố thương mại (27 căn) thuộc khu dân cư Nguyễn Văn Tiết được Hội đồng Thành viên phê duyệt chủ trương đầu tư theo Nghị quyết số 111/NQ-HĐTV ngày 13/06/2024, thông tin chi tiết như sau:

- Địa điểm thực hiện dự án: phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng 27 căn nhà phố thương mại theo Quy hoạch, thiết lập 1 khu phố khang trang, hiện đại, thân thiện môi trường theo xu thế hiện nay. Góp phần tạo mỹ quan đô thị cho khu dân cư Nguyễn Văn Tiết nói riêng và cho phường Lái Thiêu nói chung;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương;
- Quy mô: 2.974 m²;
- Tình hình của dự án đến thời điểm ngày 31/12/2025: Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị ban đầu.

⁽²⁾ Dự án Khu đô thị TOD IMPCo tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được Hội đồng Thành viên phê duyệt chủ trương đầu tư theo Nghị quyết số 46/NQ-HĐTV ngày 17/04/2025, thông tin chi tiết như sau:

- Địa điểm thực hiện dự án: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh);
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu đô thị kiểu mẫu, khang trang, hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, tạo không gian ở hiện đại đầy đủ tiện ích cho người dân;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương;
- Quy mô: 36,3 ha;
- Tình hình của dự án đến thời điểm ngày 31/12/2025: Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị ban đầu.

15 TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN (Tiếp theo)

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vườn cây cao su kiến thiết cơ bản	2.878.418.948	2.368.969.839
Khu công nghiệp kỹ thuật cao tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng (nay là phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh)	1.310.118.766	1.310.118.766
Khu nhà ở công nhân may - Giai đoạn 2	1.698.259.039	1.698.259.039
Khu công nghiệp Đô thị - Dịch vụ An Tây	198.902.939.918	198.902.939.918
Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu A	159.088.974.824	159.088.974.824
Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu C ⁽⁶⁾	-	30.796.894.184
Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu F	1.410.987.314	1.410.987.314
Khu tái định cư tại Khu công nghiệp - Dịch vụ An Tây ⁽¹⁾	66.727.329.629	65.385.067.962
Cụm Công nghiệp An Điền ⁽²⁾	3.240.218.299	3.240.218.299
Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương ⁽³⁾	8.474.786.210	8.474.786.210
Khu quy hoạch Gò Chai ⁽⁴⁾	40.038.834.627	40.038.834.627
Khu tái định cư Gò Chai tại KP Bình Đức, Phường Bình Hòa, TP. Thuận An, Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, TP. HCM) ⁽⁵⁾	53.082.536.865	-
Chi phí đền bù, tiền giao đất khu du lịch D&M	13.568.966.523	13.568.966.523
Các công trình khác	45.192.925.333	11.664.800.821
	595.615.296.295	537.949.818.326

(1) Thông tin chi tiết về Dự án Khu tái định cư tại Khu công nghiệp - Dịch vụ An Tây như sau:

- Tên dự án: Khu tái định cư tại Khu công nghiệp - Dịch vụ An Tây;
- Chủ đầu tư: công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần ("Protrade");
- 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: Protrade đã được cấp quyền sử dụng đất cho dự án, hiện tại đang thực hiện các thủ tục pháp lý để tách sổ và bàn giao đất cho từng hộ dân trong khu tái định cư. Chi phí phát sinh lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án. Liên quan đến dự án này, sau khi hoàn tất nghĩa vụ pháp lý là cấp sổ cho các hộ dân, Protrade 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 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) Thông tin chi tiết về Cụm công nghiệp An Điền như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp An Điền;
- Chủ đầu tư: công ty con - 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: 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: công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần ("Protrade");
 - 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 m²;
 - Tình trạng dự án: Căn cứ theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, Protrade 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 m² 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 38c.
- (5) Theo Biên bản bàn giao số 17/BBBG/TCTY ngày 29/04/2025, Công ty nhận bàn giao chi phí xây dựng cơ bản thuộc Khu tái định cư Gò Chai với tổng giá trị 52.920.317.344 VND và ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu với số tiền tương ứng (Xem thêm tại Thuyết minh số 24) .
- (6) Theo Quyết định thu hồi số 2797/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND Tỉnh Bình Dương, Công ty đã ghi giảm giá trị công trình xây dựng cơ bản dở dang tại Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu C với giá trị 7.339.964.865 VND và ghi giảm vốn góp của chủ sở hữu với giá trị tương ứng vào năm 2023. Theo Quyết định số 3079/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND Tỉnh Bình dương về việc Thu hồi Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 và Quyết định số 2867/QĐ-UBND ngày 06/11/2023, Công ty hủy bỏ nghiệp vụ đã hạch toán năm 2023, ghi tăng giá trị công trình xây dựng cơ bản dở dang và ghi tăng vốn góp của chủ sở hữu với giá trị 7.339.964.865 VND trong năm nay. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu C sau điều chỉnh là 38.136.859.049 VND đã được phân loại lại để thực hiện dự án Khu đô thị TOD IMPCo (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15a và Thuyết minh số 24).

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	3.455.618.462	3.455.618.462	11.360.000	11.360.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	3.443.788.638	3.443.788.638	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	11.829.824	11.829.824	11.360.000	11.360.000
Bên khác	37.970.853.952	37.970.853.952	43.195.634.204	43.195.634.204
- Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Hồng Thái	5.500.000.000	5.500.000.000	5.500.001.000	5.500.001.000
- Công ty TNHH Sao Vàng	269.136.000	269.136.000	10.382.485.000	10.382.485.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Nam Quang	12.291.048.000	12.291.048.000	-	-
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp - CTCP	4.537.080.460	4.537.080.460	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	-	-	10.289.364.119	10.289.364.119
- Phải trả các đối tượng khác	15.373.589.492	15.373.589.492	17.023.784.085	17.023.784.085
	41.426.472.414	41.426.472.414	43.206.994.204	43.206.994.204

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Australian General Engineering Việt Nam	26.127.395.778	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Lễ	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Ngọc Giàu	5.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu QP	-	5.216.400.000
- Các đối tượng khác	7.806.680.627	3.840.205.046
	48.934.076.405	19.056.605.046

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	11.128.526.114	72.007.364.681	68.864.720.279	(201.319)	-	14.270.969.197
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	18.120.832.362	144.758.808.124	149.530.610.140	-	-	13.349.030.346
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	424.728.617	424.728.617	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	18.191.384.363	31.725.744.498	78.727.991.266	61.431.956.618	221.708.536	18.341.618.298	49.393.721.617
Thuế Thu nhập cá nhân	251.880.388	1.459.334.097	22.342.400.671	19.291.227.201	177.382.763	9.748.500	4.445.758.442
Thuế Tài nguyên	-	13.098.400	720.966.924	913.861.964	-	179.796.640	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	1.602.355.910	-	10.738.041.583	15.354.490.054	-	6.218.804.381	-
Các khoản phải nộp khác	-	1.775.008.478	28.391.036.210	11.786.809.700	950.246.914	75.875.955	19.405.357.857
Các khoản phí, lệ phí	-	416.069.924	5.273.081.806	5.393.723.855	-	-	295.427.875
	20.045.620.661	64.638.613.873	363.384.419.882	332.992.128.428	1.349.136.894	24.825.843.774	101.160.265.334

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán ⁽¹⁾	125.432.958.852	125.432.958.852
Chi phí trích trước giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp ⁽²⁾	394.378.190.333	379.584.911.450
Trích trước chi phí tiền thuê đất	-	6.732.041.311
Trích tiền thưởng và lương tháng 13	3.664.652.267	2.360.029.875
Chi phí phải trả khác	2.823.505.212	6.235.773.103
	526.299.306.664	520.345.714.591

⁽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 của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP ("Protrade") - Công ty con của Công ty. Trong giai đoạn cổ phần hóa, Protrade 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 m² và 1.888.953,2 m² cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương tiếp tục quản lý và khai thác dự án theo chủ trương của Tỉnh ủy Bình Dương. Giá trị chi phí trích trước còn lại tại thời điểm 31/12/2025 tương ứng với khối lượng còn lại Protrade 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.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	784.919.395	761.575.428
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.033.005.701	29.149.596.966
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	40.535.938	41.933.000
- Phải trả lãi vay	34.260.044	49.285.875
- Lợi nhuận phải nộp Tỉnh ủy Bình Dương	386.371.318.254	386.426.318.254
- Phải nộp Ngân sách Đảng	91.182.771.193	128.903.709.615
- Phải trả các cá nhân liên quan bản án ⁽¹⁾	128.356.296.604	128.356.296.604
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.385.844.191	3.893.926.314
	626.188.951.320	677.582.642.056
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	25.915.511.446	22.624.469.012
- Tiền hỗ trợ, bồi thường đất ⁽²⁾	3.263.044.350	3.263.044.350
- Nhận trước tiền đất tái định cư của các hộ dân thuộc khu tái định cư An Tây ⁽³⁾	56.666.666.667	56.666.666.667
	85.845.222.463	82.554.180.029
c) Phải trả khác là các bên liên quan		
Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	477.554.089.447	515.330.027.869
	477.554.089.447	515.330.027.869

- (1) Khoản phải trả các cá nhân có liên quan đến Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, đây là số tiền các cá nhân nộp cho Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP để khắc phục hậu quả và được Cục thi hành án Hà Nội khấu trừ vào nghĩa vụ của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP. Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37c.
- (2) Theo Biên bản thỏa thuận hỗ trợ về đất ngày 21/01/2019, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Phúc Đạt là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thuận thống nhất bồi thường, hỗ trợ về đất tại đường Huỳnh Văn Lũy, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một theo Bảng Áp giá số 08KDCPT/BAG do Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Thủ Dầu Một lập với giá trị là 3.503.276.100 VND. Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Phúc Đạt đã chuyển cho Công ty TNHH Quản lý Dự án Bình Dương số tiền 3.263.044.350 VND. Bên cạnh đó, khu đất này đang trong quá trình chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương theo Công văn số 1529-CV/TU của Tỉnh ủy Bình Dương.
- (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 công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP, 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. 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 Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP 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 Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP 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 Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP 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 15 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).

05 - C.1
TY
HỮU HẠN
M. TOÁN
SC
O. H. A.

3.7
/IEN
AN
IG
CH

21 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi Nhánh Bình Dương (*)	48.358.452.548	48.358.452.548	116.389.180.498	129.151.653.354	35.595.979.692	35.595.979.692
	<u>48.358.452.548</u>	<u>48.358.452.548</u>	<u>116.389.180.498</u>	<u>129.151.653.354</u>	<u>35.595.979.692</u>	<u>35.595.979.692</u>

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

(*) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 062B25-TL ngày 01/08/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/034K24-TL ngày 01/10/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 55.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn, hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo phương án sử dụng vốn vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm các hoạt động đầu tư tài sản cố định;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: Đến hết ngày 31/07/2026;
- Lãi suất cho vay: 6,7%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - + Thế chấp tài sản là sổ dư tiền gửi có kỳ hạn theo Hợp đồng thế chấp số dư tiền gửi có kỳ hạn số 119TC22 ký ngày 25/08/2022 trị giá 10.000.000.000 VND;
 - + Thế chấp tài sản là sổ dư tiền gửi có kỳ hạn theo Hợp đồng thế chấp số dư tiền gửi có kỳ hạn số 131TC21 ký ngày 29/06/2021 trị giá 5.000.000.000 VND;
 - + Thế chấp tài sản là sổ dư tiền gửi có kỳ hạn theo Hợp đồng thế chấp số dư tiền gửi có kỳ hạn số 157TC21 ký ngày 10/08/2021 trị giá 5.000.000.000 VND;
 - + Thế chấp tài sản là sổ dư tiền gửi có kỳ hạn theo Hợp đồng thế chấp số dư tiền gửi có kỳ hạn số 091TC24 ký ngày 01/10/2024 trị giá 7.500.000.000 VND.
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2025 là: 35.595.979.692 VND.

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phí dịch vụ sân golf	7.615.206.564	7.348.790.152
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	4.828.323.827	5.097.523.545
- Doanh thu cho công ty liên kết thuê đất chưa thực hiện	37.795.181.236	-
- Hợp tác trồng cây	1.514.849.999	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	558.158.333	352.485.740
	52.311.719.959	12.798.799.437
b) Dài hạn		
- Doanh thu thẻ hội viên sân golf Palm Sông Bé	17.114.709.418	19.581.795.876
	17.114.709.418	19.581.795.876

23 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	-	2.400.000.000
	-	2.400.000.000

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 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
Số dư tại ngày 01/01/2024	2.627.107.661.194	14.006.302.684	(129.176.363.986)	92.733.687.674	499.821.070.493	1.797.353.254.982	4.901.845.613.041
Giảm vốn trong năm 2024	(25.556.225.051)	-	-	-	-	-	(25.556.225.051)
Lãi trong năm 2024	-	-	-	-	98.867.257.304	77.777.278.548	176.644.535.852
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	22.938.327.378	(22.938.327.378)	-	-
Trích nộp ngân sách Đảng	-	-	-	-	(6.759.939.758)	-	(6.759.939.758)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(10.099.045.157)	(2.249.571.297)	(12.348.616.454)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(640.163.978)	(84.292.272)	(724.456.250)
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(756.142.601)	756.142.601	(35.843.576.803)	(35.843.576.803)
Lợi nhuận nộp chủ sở hữu	-	-	-	-	(30.960.998.664)	-	(30.960.998.664)
Điều chỉnh thay đổi lợi ích trong các khoản đầu tư	-	-	-	-	(67.019.307)	-	(67.019.307)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	7.633.556.959	-	-	13.038.368.075	20.671.925.034
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	(13.228.476.692)	(8.466.157.396)	(21.694.634.088)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(790.246.368)	(505.753.632)	(1.296.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(13.870.829.264)	(9.906.259.755)	(23.777.089.019)
Số dư tại ngày 31/12/2024	<u>2.601.551.436.143</u>	<u>14.006.302.684</u>	<u>(121.542.807.027)</u>	<u>114.915.872.451</u>	<u>500.089.423.832</u>	<u>1.831.113.290.450</u>	<u>4.940.133.518.533</u>

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 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
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.601.551.436.143	14.006.302.684	(121.542.807.027)	114.915.872.451	500.089.423.832	1.831.113.290.450	4.940.133.518.533
Tăng vốn trong năm nay (*)	60.260.282.209	-	-	-	-	-	60.260.282.209
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	139.255.684.878	78.089.033.619	217.344.718.497
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	45.861.307.474	(45.861.307.474)	-	-
Trích nộp ngân sách Đảng	-	-	-	-	(10.986.963.705)	-	(10.986.963.705)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(16.782.163.137)	(7.766.272.879)	(24.548.436.016)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(1.159.028.006)	(741.771.994)	(1.900.800.000)
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(57.269.632.994)	(57.269.632.994)
Lợi nhuận nộp chủ sở hữu	-	-	-	-	(51.853.696.132)	-	(51.853.696.132)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	9.035.902.029	-	-	15.840.403.452	24.876.305.481
Chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý đã thực hiện	-	-	-	-	(13.497.195.878)	(8.638.136.300)	(22.135.332.178)
Điều chỉnh thay đổi lợi ích trong các khoản đầu tư	-	-	-	-	5.384.006.347	3.445.736.513	8.829.742.860
Giảm khác	-	-	-	-	(10.664.511.654)	(19.105.720.113)	(29.770.231.767)
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.661.811.718.352	14.006.302.684	(112.506.904.998)	160.777.179.925	493.924.249.071	1.834.966.929.754	5.052.979.474.788

(*) Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 15.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025
	(%)	VND	(%)	VND
Tỉnh ủy tỉnh Bình Dương (nay là Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh)	100,00	2.661.811.718.352	100,00	2.601.551.436.143
	<u>100,00</u>	<u>2.661.811.718.352</u>	<u>100,00</u>	<u>2.601.551.436.143</u>

c) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	160.777.179.925	114.915.872.451
	<u>160.777.179.925</u>	<u>114.915.872.451</u>

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP ("Protrade") ký hợp đồng thuê đất tại số A128, đường Ba Tháng Hai, khu phố Đồng Tư, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh) để sử dụng với mục đích làm văn phòng Protrade và xí nghiệp. Diện tích khu đất thuê là 15.782,3 m². Theo các hợp đồng này, Protrade phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của hợp đồng thuê.

Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú - Công ty con của Protrade ký các hợp đồng thuê đất tại thửa 62, tờ bản đồ số 36, xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh) để sử dụng với mục đích hoạt động nhà máy sản xuất trong vòng 49 năm bắt đầu từ năm 2006, diện tích khu đất thuê là 44.931,1 m². Theo các hợp đồng này, Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú phải trả tiền thuê đất một lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Thuận An - Công ty con của Protrade 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 Cổ phần Thuận An phải trả tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thông báo của từng năm.

Công ty con - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công nghiệp và Thuốc lá Bình Dương ("Công ty Thuốc lá Bình Dương") ký các hợp đồng thuê đất tại địa chỉ 609 Lê Hồng Phong, khu phố 3, phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích khu đất thuê là 51.013,51 m², trừ 1.316,03 m² đất hành lang lộ giới, diện tích đất sử dụng là 49.697,52 m². Công ty Thuốc lá Bình Dương phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Theo quy hoạch chung của Thành phố Thủ Dầu Một và tỉnh Bình Dương, Công ty Thuốc lá Bình Dương phải di dời văn phòng và nhà máy sản xuất của Công ty Thuốc lá Bình Dương tại khu đất nói trên đến các khu công nghiệp của tỉnh theo quy hoạch, thời gian thực hiện di dời đến 01/11/2021.

Theo Công văn số 3163-CV/VPTU ngày 30/11/2023 của Thường trực Tỉnh ủy Bình Dương và Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 13/05/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đồng ý cho Công ty Thuốc lá Bình Dương gia hạn thời gian sử dụng đất tại địa chỉ số 609 đường Lê Hồng Phong, khu phố Phú Hòa 3, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh đến ngày 30/06/2026 để có thời gian đầu tư, di dời văn phòng và nhà máy đến nơi sản xuất mới. Công ty Thuốc lá Bình Dương đã hoàn thành nghiêm túc nghĩa vụ tiền thuê đất đối với khu đất nêu trên từ 01/01/1996 đến ngày 31/12/2025 theo Biên bản làm việc của Thuế khu vực thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/2025. Bên cạnh đó, để có thể đảm bảo cho hoạt động kinh doanh được diễn ra liên tục trong năm 2026 và đạt được mục tiêu kế hoạch đã đề ra, Công ty Thuốc lá Bình Dương sẽ tiếp tục gửi Công văn đề nghị chủ sở hữu xem xét hỗ trợ Công ty Thuốc lá Bình Dương kiến nghị đến Quý cơ quan, ban ngành quản lý nhà nước cho phép Công ty Thuốc lá Bình Dương được tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê đất đến ngày 31/12/2027.

b) Tài sản bàn giao khi cổ phần hóa công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP

Tại thời điểm 31/12/2025, một số tài sản công ty con chưa bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương, các tài sản này thuộc danh mục công ty con phải bàn giao 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 công ty con. Chi tiết như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu	-	5.453.253.100
- Quyền sử dụng đất tại xã An Tây, huyện Bến Cát	1.743.153.742	1.743.153.742
- Khu tái định cư Gò Chai	-	52.920.317.344
- Khu tái định cư An Tây	26.726.901.367	26.726.901.367
	28.470.055.109	86.843.625.553

Tại thời điểm 31/12/2025, một số tài sản thuộc danh mục cần thanh lý theo phương án cổ phần hóa nhưng chưa thanh lý được, Công ty con đã ghi nhận giảm và đang đề nghị Tỉnh ủy Bình Dương phê duyệt chủ trương bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương như sau:

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

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
	Đô la Mỹ (USD)	
	525.494,18	1.882.411,51

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tấn Thịnh	450.767.052	450.767.052
Công ty TNHH Một Thành Viên Thương mại Lâm Kim Ngọc	316.253.200	316.253.200
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Hưng Yên	710.188.131	710.188.131
Các đối tượng khác	172.591.220	172.591.220
	1.649.799.603	1.649.799.603

26 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	893.607.459.103	1.064.116.952.915
Doanh thu cung cấp dịch vụ	330.417.767.658	315.526.736.160
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	126.954.681.821	68.657.400.818
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	121.289.668.842	91.038.706.827
Doanh thu khác	102.774.463	233.486.482
	1.472.372.351.887	1.539.573.283.202
	101.546.043.244	3.997.788.786

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

27 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	1.484.678.687	1.434.514.231
Hàng bán bị trả lại	-	192.252.400
	1.484.678.687	1.626.766.631

28 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	687.398.060.246	853.358.153.181
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	230.237.398.731	217.812.142.299
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	15.931.411.287	4.437.822.841
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	21.160.770.138	24.718.030.153
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	10.024.843	(844.992.101)
Giá vốn khác	102.774.463	178.361.482
	954.840.439.708	1.099.659.517.855
	81.149.376	877.269.317

Trong đó: Mua từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

29 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	53.437.434.079	38.411.329.374
Cổ tức, lợi nhuận được chia	287.306.883	267.424.263
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	6.335.638.190	8.382.602.745
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	47.471.561	2.890.852.359
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	351.301
	60.107.850.713	49.952.560.042

30 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.192.558.546	5.404.147.741
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.167.815.896	1.852.940.215
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm (Hoàn nhập)/Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	3.239.846.793 (3.756.786.632)	3.769.701.152 (4.086.485.168)
	9.843.434.603	6.940.303.940

31 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	706.361.650	372.277.201
Chi phí nhân công	15.096.631.802	14.962.539.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	883.159.771	765.731.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.867.278.749	22.497.851.695
Chi phí khác bằng tiền	4.581.764.286	7.139.074.271
	45.135.196.258	45.737.474.271

32 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	5.619.803.516	4.271.451.478
Chi phí nhân công	109.257.576.701	98.467.945.298
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.658.239.167	13.425.038.072
Thuế, phí, lệ phí	355.027.483	17.572.372.961
Chi phí dự phòng (*)	90.615.453.358	77.483.265.473
Lợi thế thương mại phân bổ	-	20.182.571.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.523.866.250	30.315.942.791
Chi phí khác bằng tiền	64.396.139.649	50.099.522.149
	311.426.106.124	311.818.109.430

(*) Bao gồm số dự phòng cho khoản phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa (được trình bày tại Thuyết minh số 8), số được trích trong năm nay là 70,68 tỷ VND theo chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP (công ty con) phê duyệt tại Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023.

33 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	8.253.040.402	3.295.424.944
Thu nhập từ lãi chậm thanh toán	-	3.915.752.364
Thu nhập khác	2.721.821.638	16.388.831.569
	10.974.862.040	23.600.008.877

34 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	471.006.546	46.204.342
Tiền thuê đất nộp bổ sung năm 2024 - Khách sạn Bình Dương	1.017.393.660	-
Các khoản chậm nộp, các khoản phạt	6.386.194.625	812.741.229
Giá trị còn lại của phế liệu, vật tư, thanh phẩm thanh lý	-	2.248.854.425
Ghi giảm chi phí xây dựng cơ bản phần diện tích thu hồi 6.968,3 m ² theo quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 18/06/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận; Biên bản số 85/BB-D&M ngày 31/12/2024 của Công ty D&M và các chi phí thẩm định giá, chi phí đăng báo, chi phí đấu giá	-	2.366.352.667
Chi phí khác	7.015.173.664	4.478.188.743
	14.889.768.495	9.952.341.406

35 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	22.161.516.937	12.843.915.595
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	51.961.448.775	39.018.017.722
	74.122.965.712	51.861.933.317

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	614.634.939.942	-	-	614.634.939.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	431.373.236.886	820.463.441.416	-	1.251.836.678.302
Các khoản cho vay	756.319.470.982	10.000.000.000	-	766.319.470.982
	1.802.327.647.810	830.463.441.416	-	2.632.791.089.226

Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	584.901.882.312	-	-	584.901.882.312
Phải thu khách hàng, phải thu khác	382.795.788.801	891.138.091.513	-	1.273.933.880.314
Các khoản cho vay	774.011.796.703	15.309.287.671	-	789.321.084.374
	1.741.709.467.816	906.447.379.184	-	2.648.156.847.000

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	35.595.979.692	-	-	35.595.979.692
Phải trả người bán, phải trả khác	667.615.423.734	85.845.222.463	-	753.460.646.197
Chi phí phải trả	526.299.306.664	-	-	526.299.306.664
	1.229.510.710.090	85.845.222.463	-	1.315.355.932.553
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	48.358.452.548	-	-	48.358.452.548
Phải trả người bán, phải trả khác	720.789.636.260	82.554.180.029	-	803.343.816.289
Chi phí phải trả	520.345.714.591	-	-	520.345.714.591
	1.289.493.803.399	82.554.180.029	-	1.372.047.983.428

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

37. THÔNG TIN KHÁC VỀ CÔNG TY CON - TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG CTCP

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

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 (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), 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 Tổng 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 125,694 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 điều chỉnh tăng lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước với số tiền là 37,7 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 20) 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 87,986 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 & Phát Triển Tân Thành ("Tân Thành"), mục đích đầu tư và kinh doanh một khu phức hợp có tên là "Cầu lạc bộ sân golf và Khu nghỉ dưỡng Đảo Hồ Diệp", 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 m².

(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 Corporation 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 cân 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 Protrade chậm nhất đến thời điểm 31/12/2022. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Protrade chưa thu hồi được khoản nợ này.

Hiện tại, số liệu tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Protrade 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. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 Công ty con của Công ty là Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần ("Protrade"). Các nghĩa vụ Protrade phải nộp và tình hình thực hiện như sau:

Nội dung	Số tiền VND	Ghi chú
1. Tổng số tiền Protrade 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 Protrade 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 37a.
+ Số tiền các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả được khấu trừ vào nghĩa vụ của Protrade	128.356.296.604	

3. Số tiền còn phải nộp tại 31/12/2025

Đối với các lô đất khác, theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, Tòa án đề nghị Cục thuế Bình Dương xác định và truy thu bổ sung tiền sử dụng đất đối với các khu đất khác đã cấp cho Protrade (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. Protrade 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-DHĐCĐ ngày 30/06/2023, tổng số tiền 1.060,22 tỷ VND Protrade 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 Protrade quyết nghị thông qua việc ghi nhận khoản phải thu số tiền Protrade 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, Protrade 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 Protrade đã tạm nộp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa, Protrade sẽ xử lý hoàn nhập lại số dự phòng đã trích tương ứng.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng số tiền Tổng Công ty đã tạm nộp ghi nhận phải thu khác là 972.238.328.857 VND (thuyết minh số 08). Số dự phòng đã trích lập lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 212.044.950.291 VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay là 70.681.650.097 VND (thuyết minh số 32).

38 . 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 TẠI CÔNG TY CON - TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CTCP ("PROTRADE")

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 Protrade 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 Protrade 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 Protrade 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 Protrade ghi nhận vào kết quả kinh doanh của giai đoạn trước khi cổ phần hóa.

Mặc dù đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh cấp quyết định cho thuê đất, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại 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 Protrade 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 Protrade 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, Protrade 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, Protrade 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 Protrade điều chỉnh hồi tổ 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 tổ 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. Protrade 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 Protrade 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 01/01/2019, Protrade đang ghi nhận một khoản phải thu Công ty Cổ phần An Bình với số tiền 60 tỷ VND, thời hạn thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thủ tục chuyển giao đất của cơ quan có thẩm quyền, xem chi tiết tại Thuyết minh số 05.

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

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

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

Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV (Bên A) đã ký hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016/HĐCG/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, Bên A 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.

Protrade 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 Protrade 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 Protrade được chuyển giao diện tích 236.403,18 m² đất đã được đền bù trong dự án Khu quy hoạch Gò Chai và cho Protrade 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, Protrade 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 Protrade theo Biên bản số 03/BB-TCTY. Ngày 01/07/2022, Hội đồng Quản trị Protrade đã ban hành Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT về việc thống nhất cho Protrade 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 Protrade và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 21/07/2022, Protrade 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 Protrade thuộc dự án Khu dân cư đô thị Gò Chai. Protrade 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, Protrade 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 Protrade 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 15;
- 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. Protrade 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 Protrade.

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

Tính đến ngày 14/04/2026, Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP (công ty con của Công ty) đã nâng tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương lên 50,12%. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương được xác định là công ty con của Công ty.

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

40 . 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, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Tăng vốn góp		60.260.282.209	-
- Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh)	Chủ sở hữu	60.260.282.209	-
Bàn giao tài sản cho chủ sở hữu		-	25.556.225.051
- Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh)	Chủ sở hữu	-	25.556.225.051

Giao dịch phát sinh trong năm: (Tiếp theo)

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng		101.546.043.244	3.997.788.786
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	2.768.160.000	3.008.872.728
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng	Công ty liên kết	334.005.612	308.322.782
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết	95.997.019.678	598.297.826
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	586.065.020	12.126.932
- Công ty TNHH FrieslandCampina VN	Công ty liên kết	40.907.725	70.168.518
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	Công ty liên kết	-	-
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hạnh Phúc	Công ty liên kết	199.867.768	-
- Công ty TNHH YCH Protrade	Công ty liên kết	1.620.017.441	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		81.149.376	877.269.317
- Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ	Công ty liên kết	81.149.376	405.011.275
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành	Công ty liên kết	-	472.258.042

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Thành viên	4.187.311.876	2.025.306.042
Thu nhập của Trưởng Ban kiểm soát	1.177.592.272	688.677.143

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Tuyết Nga

Võ Thành Thái

Giăng Quốc Dũng



