TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
DN: C=VN, S=TỈNH BÌNH DƯƠNG, CN=TỔNG CÔNG TY SẢN XUẤT - XUẤT NHẬP KHẨU BÌNH DƯƠNG - CÔNG TY CỔ PHẦN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700148166
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.29 23:26:46+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.2.1

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

(Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

**NỘI DUNG**


| | Trang |
|---|---|
| Báo cáo tình hình tài chính riêng | 01 - 02 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 03 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 04 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 05 - 38 |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **622.567.699.346** | **643.841.780.728** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5** | **16.766.067.254** | **33.193.426.016** |
| 1. Tiền | 111 | | 6.766.067.254 | 3.193.426.016 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 10.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **6** | **128.292.260.621** | **102.273.972.953** |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | 189.547.859.900 | 174.376.674.293 |
| 2. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác | 126 | | (61.255.599.279) | (72.102.701.340) |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **320.817.685.838** | **350.438.134.610** |
| 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng | 131 | 7 | 2.238.793.650 | 2.273.793.650 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 9.942.769.885 | 10.121.764.142 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 9 | 320.790.115.953 | 350.349.070.468 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | | (12.153.993.650) | (12.306.493.650) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **11** | **122.916.468.837** | **124.249.900.502** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 160.715.695.135 | 162.049.126.800 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 142 | | (37.799.226.298) | (37.799.226.298) |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **33.775.216.796** | **33.686.346.647** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 13 | 52.343.338 | 116.147.032 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 15.725.251.166 | 15.572.577.323 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | 19 | 17.997.622.292 | 17.997.622.292 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **3.661.213.268.907** | **3.736.704.989.302** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **767.198.140.991** | **820.204.378.566** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | 7 | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 215 | 9 | 972.254.328.857 | 972.249.328.857 |
| 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 216 | | (265.056.187.866) | (212.044.950.291) |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **2.028.660.960** | **2.402.480.957** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 14 | 1.991.706.973 | 2.335.496.499 |
| *- Nguyên giá* | 222 | | 9.250.577.013 | 9.032.081.087 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | 223 | | (7.258.870.040) | (6.696.584.588) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 15 | 36.953.987 | 66.984.458 |
| *- Nguyên giá* | 228 | | 456.475.237 | 456.475.237 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | 229 | | (419.521.250) | (389.490.779) |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **240** | **16** | **78.000.000.000** | **78.000.000.000** |
| - Nguyên giá | 241 | | 78.000.000.000 | 78.000.000.000 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 242 | | - | - |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | **119.064.398.618** | **127.069.407.313** |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | 12 | 119.064.398.618 | 127.069.407.313 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | 6 | **2.639.516.027.182** | **2.652.314.578.773** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | 2.103.990.325.316 | 1.983.268.790.753 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 1.032.614.892.703 | 1.153.336.427.266 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 505.000.000 | 505.000.000 |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (507.490.240.489) | (494.691.688.898) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | 9.896.049.652 | 9.896.049.652 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **55.406.041.156** | **56.714.143.693** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 13 | 55.406.041.156 | 56.714.143.693 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **4.283.780.968.253** | **4.380.546.770.030** |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **968.530.464.218** | **1.159.111.567.836** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **911.863.797.551** | **1.102.444.901.169** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 17 | 3.426.564.795 | 1.097.195.954 |
| 2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 34.393.500 | 34.393.500 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 19 | 641.259.771 | 369.167.795 |
| 4. Phải trả người lao động | 315 | | 1.359.797.376 | 3.924.380.953 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 20 | 126.272.958.852 | 126.293.747.422 |
| 6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | 73.370.000 | 66.700.000 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 21 | 714.331.648.308 | 745.195.068.843 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 22 | 54.000.000.000 | 214.000.000.000 |
| 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 323 | | 11.723.804.949 | 11.464.246.702 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **56.666.666.667** | **56.666.666.667** |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 338 | 21 | 56.666.666.667 | 56.666.666.667 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **23** | **3.315.250.504.035** | **3.221.435.202.194** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| *Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 37.139.876.617 | 34.318.182.703 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 278.110.627.418 | 187.117.019.491 |
| *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *420a* | | *179.120.671.663* | *130.683.141.211* |
| *LNST chưa phân phối kỳ này* | *420b* | | *98.989.955.755* | *56.433.878.280* |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **4.283.780.968.253** | **4.380.546.770.030** |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

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

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý này | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | | | VND | VND | VND | VND |
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **25** | **220.110.000** | **200.100.000** | **2.026.507.143** | **587.600.000** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **220.110.000** | **200.100.000** | **2.026.507.143** | **587.600.000** |
| **4. Giá vốn hàng bán** | **11** | **26** | | | **1.333.431.665** | **-** |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **220.110.000** | **200.100.000** | **693.075.478** | **587.600.000** |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 27 | 61.279.239.365 | 51.789.985.391 | 213.802.358.852 | 114.496.038.504 |
| 8. Chi phí tài chính | *23* | 28 | (2.942.188.682) | 17.460.648.834 | 16.766.910.211 | 19.635.297.312 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *24* | | 165.698.630 | 3.141.260.274 | 3.832.054.793 | 9.305.178.082 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | - |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 29 | 38.883.595.243 | 32.667.936.439 | 98.696.939.629 | 109.029.752.101 |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **25.557.942.804** | **1.861.500.118** | **99.031.584.490** | **(13.581.410.909)** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 30 | 4.809.600 | | 13.588.731 | 12.000.000 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 31 | 51.181.883 | 196.690.516 | 55.217.466 | 152.321.978 |
| **14. Lợi nhuận khác** | **40** | | **(46.372.283)** | **(196.690.516)** | **(41.628.735)** | **(140.321.978)** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **25.511.570.521** | **1.664.809.602** | **98.989.955.755** | **(13.721.732.887)** |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 32 | - | - | - | - |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **25.511.570.521** | **1.664.809.602** | **98.989.955.755** | **(13.721.732.887)** |
| **19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | | | | | |
| **20. Lãi suy giảm cơ bản trên cổ phiếu** | **71** | | | | | |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Quyên | Nguyễn Thị Kim Phượng | Lê Trọng Nghĩa |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**

***(Theo phương pháp gián tiếp)***

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | **98.989.955.755** | **(13.721.732.887)** |
| ***2. Điều chỉnh các khoản*** | | | **(140.895.126.990)** | **(33.498.895.876)** |
| - Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư | 02 | | 592.315.923 | 641.161.079 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 65.657.289.166 | 68.104.934.090 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 1.344.706.818 | 2.945.869.377 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (212.321.493.690) | (114.496.038.504) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 3.832.054.793 | 9.305.178.082 |
| ***3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | **(41.905.171.235)** | **(47.220.628.763)** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (2.257.975.327) | 1.297.785.824 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 1.333.431.665 | 79.673.296 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (981.127.611) | (4.638.661.680) |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 1.371.906.231 | 16.837.025.941 |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (33.691.589.047) | 403.589.041 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (4.915.095.667) | (6.409.115.001) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | **(81.045.620.991)** | **(39.650.331.342)** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (8.223.504.621) | (1.400.261.667) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (20.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 10.847.102.061 | 5.000.000.000 |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 242.001.493.690 | 114.315.846.725 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | **224.625.091.130** | **112.915.585.058** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (160.000.000.000) | - |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | (160.000.000.000) | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **(16.420.529.861)** | **73.265.253.716** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **33.193.426.016** | **49.029.816.511** |
| Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ | 61 | | (6.828.901) | 7.946.092 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | **5** | **16.766.067.254** | **122.303.016.319** |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
## Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

## 1 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính 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 trung gian cho hoạt động bất động sản;
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng: Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất để ở…;
- Nhóm ngành nghề hoạt động xây dựng (Khu công nghiệp);
- Nhóm ngành nghề hoạt động ty tế, chăm sóc, điều dưỡng, tập trung;
- Nhóm ngành nghề hoạt động thể thao, vui chơi, giải trí (sân golf);
- Nhóm ngành nghề sản xuất, chế biến thực phẩm;
- Nhóm ngành nghệ vận tải, kho bãi;
- Nhóm ngành nghề sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy;
- Nhóm ngành nghề sản xuất trang phục;
- Nhóm ngành nghề lâm nghiệp và hoạt động dịch vụ có liên quan; chế biến gỗ và sản phẩm từ gỗ, tre nứa; sản xuất giường, tủ, bàn,
- Nhóm ngành nghề bán buôn
- Nhóm ngành nghề sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất;
- Nhóm ngành nghề nông nghiệp và các hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Nhóm ngành nghề khai thác khoáng; sản xuất các sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác…;
- Nhóm ngành nghề sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng…
- Nhóm ngành nghề dịch vụ lưu trú;
- Nhóm ngành nghề quảng cáo, nghiên cứu thị trường;
- Nhóm cho thuê máy móc thiết bị, cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình…

### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**
**Danh sách công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Xem thông tin tại thuyết minh 06 các khoản đầu tư tài chính**

**1.6** Tổng số nhân viên tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Tổng Công ty là: 53 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 53 người)

**1.7** Thông tin được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các Bảng thuyết minh kèm theo của kỳ kết thúc ngày 30/09/2026 hoàn toàn có thể so sánh được với thông tin của kỳ kết thúc ngày 30/09/2025.

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

*Người có liên quan:*

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Nguyễn An Định | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Hồng Khôi | Thành viên HĐQT |
| Ông Trần Việt Anh | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Văn Thiền | Thành viên HĐQT. Miễn nhiệm ngày 29/06/2026 |
| Ông Trần Chiến Công | Thành viên HĐQT. Bổ nhiệm ngày 29/06/2026 |
| Ông Mai Hữu Tín | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Trọng Nghĩa | Thành viên HĐQT<br>Tổng Giám đốc |
| Ông Huỳnh Hữu Hùng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Ngọc Trường Long | Trưởng Ban kiểm soát. Miễn nhiệm ngày 29/06/2026 |
| Bà Trần Ánh Ngọc | Trưởng Ban kiểm soát. Bổ nhiệm ngày 29/06/2026 |
| Ông Lê Văn Minh | Thành viên Ban kiểm soát |
| Ông Cao Hoàng Đề | Thành viên Ban kiểm soát |
| Bà Trần Thị Tuyết Nga | Thành viên Ban kiểm soát |
| Bà Nguyễn Thị Kim Phượng | Kế toán trưởng |

| Người đại diện pháp luật | Chức vụ |
|---|---|
| - Ông Nguyễn An Định | Chủ tịch HĐQT chuyên trách |
| - Ông Lê Trọng Nghĩa | Tổng Giám đốc |

*Các bên liên quan:*

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

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

Giao dịch với các bên liên quan, xem chi tiết tại Thuyết minh số 37

**2 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.2** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).
Theo quy định tại Điều 15 Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp về kỳ lập Báo cáo tài chính, Tổng Công ty ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính theo nguyên tắc sau:

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

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

- Kỳ lập Báo cáo tài chính khác:

- Tổng Công ty lập Báo cáo tài chính theo kỳ kế toán khác (ví dụ Báo cáo tài chính tháng,...) theo yêu cầu của pháp luật, của công ty mẹ hoặc của chủ sở hữu (nếu có).
- Nếu công ty bị chia, bị hợp nhất, bị sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, phá sản phải lập Báo cáo tài chính tại thời điểm chia, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật.

## 3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### 3.1 *Chế độ kế toán áp dụng*

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

## 4 Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

Việc lập Báo cáo tài chính riêng Tổng Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, khi lập Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính kế toán và xét đoán có rủi ro trọng yếu dẫn đến điều chỉnh giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trong kỳ kế toán tiếp theo cần được trình bày chi tiết tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

### 4.1 Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam:

**Chuyển đổi Báo cáo Tình hình Tài chính**

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

Vốn chủ sở hữu: Quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn (tỷ giá lịch sử).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản (nếu có): Quy đổi theo tỷ giá tại ngày đánh giá lại.

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

LNSTCPP còn lại (số dư) được quy đổi ra VND theo tỷ giá ghi sổ của khoản mục này.

**Chuyển đổi Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ**

Tất cả các khoản mục: Quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

### 4.2 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập)..
- Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).
- Góp vốn, nhận vốn: Áp dụng tỷ giá mua/bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng hoặc tỷ giá thỏa thuận giữa các bên (nếu được phép).
- Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc sau:

- Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ: Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Đối với nợ phải thu (khách hàng, nội bộ, tạm ứng,...): Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty có giao dịch thường xuyên tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Đối với nợ phải trả (người bán, vay và nợ thuê tài chính,...): Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty có giao dịch thường xuyên tại ngày kết thúc kỳ kế toán;

Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Doanh nghiệp không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

**4.3 Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Căn cứ xác định lãi suất thực tế là lãi suất ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản, vì lãi suất cho vay của NHTM đối với các khoản vay có kỳ hạn và rủi ro tín dụng tương đương là một thước đo khách quan và minh bạch nhất về suất sinh lời mà thị trường đang yêu cầu, lãi suất do NHTM công bố là lãi suất bên ngoài được coi là lãi suất thị trường phù hợp, việc sử dụng lãi suất này làm cơ sở chiết khấu giúp cho BCTC có tính khách quan, minh bạch và dễ dàng được kiểm toán viên kiểm chứng hơn so với việc doanh nghiệp tự xác định một tỷ suất sinh lời nội bộ.

**4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền. Được giữ nguyên theo giá gốc, vì các khoản này có thời hạn ngắn và ít rủi ro, nên giá trị hợp lý được giả định là gần bằng giá gốc không phải đánh giá lại theo Giá trị hợp lý như các Công cụ tài chính khác.

Các khoản tương đương tiền được xác định theo các tiêu chí trên hoàn toàn phù hợp với quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VAS 24).

**4.5 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đối với chứng khoán kinh doanh:**

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

Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là sự so sánh giữa Giá gốc của khoản đầu tư với Giá trị Hợp lý (Là giá trị thị trường) của nó tại ngày lập Báo cáo tài chính: Dự phòng/Tổn thất được ghi nhận khi: Giá trị Hợp lý tại ngày báo cáo < Giá gốc.

Giá vốn của chứng khoán kinh được xác định bằng một trong các phương pháp sau:

Giá đích danh: Áp dụng cho từng lô chứng khoán cụ thể, có thể nhận diện riêng biệt, có giá trị lớn hoặc số lượng ít.

Bình quân gia quyền: Tính giá bình quân của toàn bộ chứng khoán cùng loại có trong kho (đầu kỳ + nhập trong kỳ) để xác định giá vốn cho chứng khoán xuất bán.

Nhập trước, xuất trước: Giả định chứng khoán nào mua vào trước sẽ được bán ra trước.

**b. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

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

Căn cứ trích lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác (chi tiết cho khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn): là bằng giá trị ghi sổ trừ đi giá trị có thể thu hồi ước tính

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tổng Công ty thường phát sinh giao dịch tại ngày cuối kỳ kế toán (ngày lập Báo cáo Tài chính).

**c. Đối với các khoản đầu tư vào công con, công ty liên doanh, liên kết**

Đối với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được mua trong kỳ, thời điểm ghi nhận ban đầu là thời điểm Tổng Công ty thực sự giành được quyền kiểm soát đối với công ty con, hoặc quyền đồng kiểm soát đối với công ty liên doanh, liên kết. Các công ty con được mua trong kỳ tuân thủ Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 (VAS 11) - Hợp nhất kinh doanh khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được mua trong kỳ tuân thủ Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 07 (VAS 07) - Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 08 - Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh.

Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, và công ty liên kết chủ yếu dựa trên Quyền Kiểm soát và Ảnh hưởng đáng kể và được xác định thông qua tỷ lệ quyền biểu quyết hoặc khả năng chi phối.

Tại Báo cáo tài chính riêng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc.

Các khoản đầu tư được trích lập dự phòng khi giá trị có thể thu hồi ước tính (xác định theo BCTC của bên nhận đầu tư hoặc giá trị thị trường) thấp hơn giá gốc của khoản đầu tư.

Nguyên tắc xác định giá trị thu hồi của các khoản đầu tư vào đơn vị khác trong trường hợp các khoản đầu tư có dấu hiệu suy giảm giá trị: Tổn thất bằng giá gốc đầu tư trừ đi Vốn CSH thực có bên nhận đầu tư nhân với tỷ lệ sở hữu.

**d. Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Giá trị ghi sổ được xác định theo Giá gốc đối với các khoản đầu tư mà doanh nghiệp không có quyền kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể. Việc trích lập dự phòng nếu khoản đầu tư đó có dấu hiệu suy giảm giá trị và thỏa mãn các điều kiện theo quy định.

**e. Đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính:**

*Giao dịch hoán đổi cổ phiếu*

+ Hoán đổi mang tính thương mại: ghi nhận cổ phiếu nhận về theo giá trị hợp lý của cổ phiếu đem đi trao đổi. Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc trao đổi ghi nhận vào doanh thu/chi phí tài chính trong kỳ.

+ Hoán đổi không mang tính thương mại: Ghi nhận theo Giá trị ghi sổ của cổ phiếu đem đi trao đổi. Không ghi nhận lãi hoặc lỗ từ giao dịch hoán đổi.

*Giao dịch đầu tư dưới hình thức góp vốn*

Nguyên tắc xác định giá gốc của khoản đầu tư:

+ Góp vốn bằng tiền: Giá gốc là số tiền thực góp cộng (+) chi phí giao dịch liên quan trực tiếp đến việc góp vốn.

+ Góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ: Giá gốc là giá trị hợp lý của tài sản góp vốn tại ngày góp vốn. Ghi nhận khoản lãi hoặc lỗ phát sinh giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của tài sản đem đi góp vốn vào doanh thu/chi phí khác (TK 711/811).

*Giao dịch dưới hình thức mua lại phần vốn góp*

Nguyên tắc xác định giá gốc của khoản đầu tư: khoản đầu tư được ghi nhận theo giá mua thực tế (số tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản chuyển giao) cộng (+) Chi phí giao dịch liên quan trực tiếp đến việc mua lại.

*Đối với cổ tức bằng Cổ phiếu*

Nguyên tắc ghi nhận: Công ty không ghi nhận Doanh thu hoạt động tài chính khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu. Chỉ thực hiện ghi sổ theo dõi số lượng cổ phiếu nhận thêm và giảm giá thành bình quân của mỗi cổ phiếu.

## 4.6 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. Nợ phải thu được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của khoản tiền hoặc tài sản tương đương đã trao đổi tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu nợ phải thu được đo lường theo giá trị ghi sổ đã điều chỉnh bằng giá trị ghi nhận ban đầu cộng/ trừ phân bổ lũy kế chiết khấu/phụ trội (bằng cách sử dụng lãi suất thực tế) trừ đi dự phòng tổn thất tín dụng dự kiến lũy kế. Đối với các khoản phải thu có kỳ hạn dài và có lãi suất, thu nhập lãi được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính (TK 515) dựa trên lãi suất thực tế.

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.
Nếu khoản nợ phải thu được ghi nhận bằng ngoại tệ, sẽ được đánh giá lại vào ngày cuối kỳ kế toán (ngày lập Báo cáo tài chính).

### 4.7 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 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 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.

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

### 4.8 Tài sản cố định

**Tài sản cố định hữu hình, vô hình**
Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

**Tài sản thuê tài chính**

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

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

**Bất động sản đầu tư**

Đối với 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 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.

### 4.9 Tài sản sinh học

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

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

### 4.10 Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

### 4.11 Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.
Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 4.12 Các khoản phải trả người bán

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Nợ phải trả người bán là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế (tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) vào cuối kỳ kế toán (ngày lập Báo cáo tài chính)

### 4.13 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

### 4.14 Chi phí phải trả

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

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

### 4.15 Doanh thu chờ phân bổ

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

### 4.16 Các khoản dự phòng phải trả:

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

### 4.17 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

*b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả*

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

### 4.18 Các khoản vay và nợ thuê tài chính

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

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

### 4.19 Các khoản chi phí đi vay

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

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

### 4.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

*Lãi suất chiết khấu*

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

*Xử lý sau ghi nhận ban đầu*

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

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

*Xử lý khi đáo hạn/Chuyển đổi*

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

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

### 4.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi chính là cấu phần vốn chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi, được xác định theo nguyên tắc giá trị còn lại là lấy tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi giá trị ghi nhận ban đầu của cấu phần nợ.

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

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

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

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

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

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

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

## 4.22 Doanh thu

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu bán bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Doanh thu bán chứng khoán, Đầu tư tài chính được xác định khi:

Giao dịch mua bán đã hoàn tất.

Doanh nghiệp đã chuyển giao quyền sở hữu chứng khoán hoặc vốn góp cho bên mua.

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

*Các nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác*

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

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

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

### 4.23 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, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

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

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

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

### 4.24 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

### 4.25 Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi tiền vay bao gồm lãi tiền vay ngân hàng, tổ chức, cá nhân được xác định theo lãi suất thực tế; lãi thuê tài sản tài chính (loại trừ phần được vốn hóa vào giá trị tài sản dở dang);
- Chi phí lãi của khoản trả chậm, trả góp;

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

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

### 4.26 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là khoản dự phòng nhằm bù đắp những tổn thất có thể xảy ra do con nợ không có khả năng thanh toán.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng là một loại dự phòng phải trả, được lập để ước tính chi phí sửa chữa, bảo hành sản phẩm, hàng hóa đã bán hoặc công trình xây lắp đã bàn giao.

### 4.27 Kế toán nhượng bán, thanh lý TSCĐ, BĐS ĐT

*Kế toán nhượng bán, thanh lý TSCĐ:*

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

*Kế toán nhượng bán, thanh lý BĐS ĐT:*

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

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

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

### 4.28 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp phải nộp bổ sung vào NSNN được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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

## 5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 4.060.636.016 | 422.682.909 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.705.431.238 | 2.770.743.107 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 10.000.000.000 | 155.000.000.000 |
| | **16.766.067.254** | **158.193.426.016** |

(*) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng được gửi tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP.HCM với lãi suất 4,75%/năm.

## 6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

**a.1) Ngắn hạn**

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 174.376.674.293 | 174.376.674.293 |
| | **50.000.000.000** | **50.000.000.000** | **174.376.674.293** | **174.376.674.293** |

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với lãi suất 8%

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn gửi tại các Ngân hàng thương mại: | 1.018.287.671 | |

***Cho vay bên liên quan***

| | 30/09/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| CTCP Đầu tư & Phát triển Tân Thành (1) | **138.529.572.232** | **77.273.972.953** | **(61.255.599.279)** | **149.376.674.293** | **77.273.972.953** | **(72.102.701.340)** |
| *+ Gốc cho vay* | 81.500.000.000 | 77.273.972.953 | (4.226.027.047) | 92.347.102.061 | 77.273.972.953 | (15.073.129.108) |
| *+ Lãi cho vay* | 57.029.572.232 | - | (57.029.572.232) | 57.029.572.232 | - | (57.029.572.232) |
| **a.2) Dài hạn** | | | | | | |
| Cho vay - Công ty TNHH Du lịch D&M (2) | 9.896.049.652 | 9.896.049.652 | - | 9.896.049.652 | 9.896.049.652 | 9.896.049.652 |
| | **9.896.049.652** | **9.896.049.652** | - | **9.896.049.652** | **9.896.049.652** | **9.896.049.652** |

**Phải thu về cho vay là các bên liên quan**

**Thông tin chi tiết về các khoản cho vay:**

***Cho vay ngắn hạn:***

-(1) 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: 9%/năm;
Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày 01/01/2020;
Hình thức đảm bảo: tín chấp;
Số dư tại ngày 30/09/2026 là 81.500.000.000 VND.

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

## 6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 30/09/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| ***a/Đầu tư vào Công ty con*** | ***2.103.990.325.316*** | ***301.701.159.000*** | ***(98.660.272.429)*** | ***1.983.268.790.753*** | ***-*** | ***(99.459.377.985)*** |
| - Công ty TNHH KP Apparell Manufacturing | 62.138.569.749 | | | 62.138.569.749 | | |
| - Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú | 84.522.691.475 | | | 84.522.691.475 | | (12.697.646.380) |
| - Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An | 17.597.456.293 | | | 17.597.456.293 | | |
| - Cty TNHH Sân golf Palm Sông Bé | 915.047.144.712 | | | 915.047.144.712 | | |
| - Công Ty TNHH MTV Quốc Tế Protrade | 511.397.354.195 | | | 511.397.354.195 | | |
| - Cty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào | 392.565.574.329 | | (98.660.272.429) | 392.565.574.329 | | (86.761.731.605) |
| - Công ty CP May mặc Bình Dương | 120.721.534.563 | 301.701.159.000 | | | | |
| ***b/Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết*** | ***1.032.614.892.703*** | ***-*** | ***(408.829.968.060)*** | ***1.153.336.427.266*** | ***501.652.123.200*** | ***(395.232.310.913)*** |
| - Công ty Cổ phần phát triển Phú Mỹ | 238.562.498.304 | | (233.533.109.954) | 238.562.498.304 | | (223.033.109.744) |
| - Cty TNHH FrieslandCampina VN | 298.799.188.283 | | (7.804.885.287) | 298.799.188.283 | | (4.954.885.287) |
| - Cty CP Bệnh viện ĐK QT Hạnh Phúc | 243.622.560.000 | | (74.523.934.121) | 243.622.560.000 | | (76.023.644.946) |
| - Công ty CP Hưng Vượng | 68.438.780.329 | | | 68.438.780.329 | | |
| - Công ty TNHH YCH-PROTRADE | 26.301.686.013 | | | 26.301.686.013 | | |
| - Công ty CP ĐT & PT Tân Thành | 156.890.179.774 | | (92.968.038.698) | 156.890.179.774 | | (91.220.670.936) |
| - Công ty CP May mặc Bình Dương | | | | 120.721.534.563 | 501.652.123.200 | |
| ***c/Các khoản đầu tư khác*** | ***505.000.000*** | | | ***505.000.000*** | | |
| - Cty CP Cơ khí vận tải Dầu Tiếng | 505.000.000 | | | 505.000.000 | | |
| | **3.137.110.218.019** | **301.701.159.000** | **(507.490.240.489)** | **3.137.110.218.019** | **501.652.123.200** | **(494.691.688.898)** |

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP May Mặc Bình Dương tại ngày đầu kỳ và cuối kỳ được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 và ngày 30/09/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Các khoản đầu tư còn lại Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và công ty con, công ty liên doanh liên kết trong kỳ (xem Thuyết minh số 37 giao dịch các bên liên quan)

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| - Công ty TNHH KP Apparell Manufacturing | Vương quốc Campuchia | 100% | 100% | SX XNK hàng sợi, vải, may mặc.. |
| - Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú | TP. Hồ Chí Minh | 100% | 100% | SX, KD sản phẩm từ giấy |
| - Công Ty TNHH MTV Quốc Tế Protrade | TP. Hồ Chí Minh | 100% | 100% | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |
| - Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An | TP. Hồ Chí Minh | 62.68% | 62.68% | Kinh doanh thương mại |
| - Cty TNHH Sân golf Palm Sông Bé | TP. Hồ Chí Minh | 100% | 100% | Kinh doanh sân Golf |
| - Cty CP Cao su Dầu Tiếng Việt Lào | TP. Hồ Chí Minh | 50.5% | 50.5% | Trồng, khai thác, chế biến mủ cao su |
| - Công ty CP May mặc Bình Dương (*) | TP. Hồ Chí Minh | 47.71% | 50.27% | Sản xuất KD hàng may mặc |

(*) Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade (Công ty con của Tổng Công ty) đã mua thêm 0,81% cổ phần của Công ty Cổ phần May Mặc Bình Dương, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 49,46% lên 50,27%.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| - Công ty Cổ phần phát triển Phú Mỹ | TP. Hồ Chí Minh | 35% | 35% | KD BĐS, kinh doanh sân golf |
| - Cty TNHH FrieslandCampina VN | TP. Hồ Chí Minh | 30% | 30% | Kinh doanh sữa và nước giải khát |
| - Cty CP Bệnh viện ĐK QT Hạnh Phúc | TP. Hồ Chí Minh | 24% | 24% | Dịch vụ y tế |
| - Công ty CP Hưng Vượng | TP. Hồ Chí Minh | 30.90% | 30.90% | SXKD SP từ gỗ, KD Hạ tầng KCN |
| - Công ty TNHH YCH-PROTRADE | TP. Hồ Chí Minh | 30% | 30% | Kinh doanh dịch vụ Logistic |
| - Công ty CP ĐT & PT Tân Thành | TP. Hồ Chí Minh | 30% | 30% | KD Bất động sản, KD sân golf |

**Đầu tư vào đơn vị khác**

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| - Cty CP Cơ khí vận tải Dầu Tiếng | TP. Hồ Chí Minh | 2.1% | 2.1% | Vận chuyển và gia công cơ khí |

## 7 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Chi tiết phải thu của khách hàng** | | | | |
| - Công Ty CP An Bình [(1)] | 60.000.000.000 | - | 60.000.000.000 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 2.238.793.650 | (2.273.793.650) | 2.273.793.650 | (2.273.793.650) |
| | **62.238.793.650** | **(2.273.793.650)** | **62.273.793.650** | **(2.273.793.650)** |

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

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

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

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán** | VND | VND |
| - Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn | 2.238.793.650 | 2.273.793.650 |
| - Các khoản phải thu khách hàng dài hạn | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| | **62.238.793.650** | **62.273.793.650** |
| **c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan** | - | - |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)*

## 8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ông Bùi Thanh Hải (*) | 9.915.200.000 | (9.915.200.000) | 10.032.700.000 | (10.032.700.000) |
| Các khách hàng khác | 27.569.885 | - | 89.064.142 | - |
| | **9.942.769.885** | **(9.915.200.000)** | **10.121.764.142** | **(10.032.700.000)** |

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

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

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

Tuy nhiên, trong bối cảnh tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, nhu cầu tiêu thụ mặt hàng cây cảnh suy giảm đáng kể, dẫn đến việc tìm kiếm khách hàng để thanh lý số lượng lớn cây cảnh gặp nhiều trở ngại. Xét tình hình thực tế, Tổng Công ty đã chấp thuận gia hạn thời gian thanh toán cho ông Bùi Thanh Hải đến ngày 31/12/2026. Nhưng nhằm đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng trong công tác quản lý tài chính – kế toán và theo quy định hiện hành về trích lập dự phòng phải thu khó đòi, Tổng Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản công nợ này theo đúng thời gian quá hạn thanh toán. Tại thời điểm ngày 30/09/2026, dư nợ phải thu từ ông Bùi Thanh Hải là 9.915.200.000 đồng và đã được trích lập dự phòng 100% giá trị.

## 9 PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| - Phải thu về tạm ứng [1] | 12.564.534.267 | | 12.375.776.140 | |
| - Phải thu Công Ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tân Thành [2] | 115.884.180.822 | - | 115.884.180.822 | - |
| - Phải thu cổ tức lợi nhuận được chia | 42.420.000.000 | | 72.100.000.000 | |
| - Phải thu khác | 81.896.241 | | 336.327.005 | |
| - Phải thu Công Ty TNHH Đầu tư & Xây Dựng Tân Phú [3] | 87.986.422.597 | | 87.986.422.597 | |
| - Phải thu Cục Thuế Bình Dương [4] | 61.014.602.231 | | 61.014.602.231 | |
| - Phải thu Công Ty TNHH MTV ĐT&QL Dự án Bình Dương | 838.479.795 | | 651.761.673 | |
| | **320.790.115.953** | **-** | **350.349.070.468** | **-** |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| - Ký cược, ký quỹ | 16.000.000 | - | 11.000.000 | - |
| - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa [5] | 972.238.328.857 | (265.056.187.866) | 972.238.328.857 | (212.044.950.291) |
| | **972.254.328.857** | **(265.056.187.866)** | **972.249.328.857** | **(212.044.950.291)** |
| **c) Phải thu khác là các bên liên quan** | **223.050.037.995** | | **217.193.201.073** | |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)*

[1] Trong số dư tạm ứng tại ngày 30/09/2026 bao gồm khoản tạm ứng của nhân viên Nguyễn Ngọc Loan tiền công tác, phí văn phòng và chi phí của các dự án số tiền 12.269.445.473 VND (số dư tại ngày 31/12/2025 là 12.269.445.473 VND)

[2] Khoản phải thu về lãi vay đến ngày 30/09/2026 là khoản lãi cho Cty CP Đầu Tư Phát Triển Tân Thành vay theo HĐ số 05/2011/HĐTDHM ngày 24/05/2011, số tiền vay là 144.000.000.000 đồng, lãi vay phát sinh từ ngày 24/05/2011 đến hết ngày 20/09/2018 là: 115.884.180.822 đồng. Khoản phải thu này trước giai đoạn cổ phần hóa, nên công ty cổ phần có trách nhiệm thu hộ nộp về cho chủ sở hữu giai đoạn công ty TNHH. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển tân Thành có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi nêu trên cho Tổng Công Ty chậm nhất đến thời điểm 31/12/2022. Và khoản phải thu lãi vay của các HĐ vay ngắn hạn phát sinh đến 30/09/2026 là: 57.029.572.232 đồng chưa bao gồm lãi phạt chậm thanh toán đến thời điểm 30/09/2026 là: 49.724.653.171 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Tân Thành chưa thanh toán các khoản lãi nêu trên cho Tổng công ty.

[3] Ghi nhận khoản phải thu từ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Tân Phú, do phát sinh từ việc tạm nộp khắc phục đơn giá đất chuyển giao khu đất 430.000,03m2 theo giá của UBND tỉnh Bình Dương ban hành theo biên bản làm việc với Thanh Tra tỉnh Bình Dương ngày 20/07/2019, khoản tạm thu 87.986.422.597 đồng này tương ứng 70% giá trị khắc phục tạm nộp vào tài khoản phong tỏa của Văn Phòng Tỉnh Ủy Bình Dương ngày 18/11/2019. Khoản tạm nộp này đã được chuyển vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Căn cứ theo biên lai số AA/2020/0046010 thu tiền nộp NSNN ngày 16/03/2023 của Cục Thi hành án Dân Sự Thành Phố Hà Nội đã cấn trừ khoản tiền tạm nộp chênh lệch giá đất này để đảm bảo nghĩa vụ của Tổng Công ty về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với Nhà nước theo nội dung Bản án số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Bản án số 912/2022/HSPT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, và Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CTHADS ngày 20/02/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với số tiền 127.244.889.425 đồng, trong đó có bao gồm khoản tiền 87.986.422.597 đồng. Tuy nhiên do chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định rõ đối tượng có liên quan đến tiền sử dụng đất phải nộp theo bản án. Đến thời điểm 30/09/2026 khoản phải thu này Tổng Công ty vẫn hạch toán khoản tạm thu từ Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Tân Phú. Nội dung này cũng đang được đưa vào quyết toán cổ phần hóa để bàn giao sang CTCP, ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê quyết toán, xác định rõ trách nhiệm của chủ thể phải nộp, Tổng Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh khoản phải thu này về đúng đối tượng phù hợp với phê duyệt.

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

(5) Căn cứ theo Bản án số 912/2022/HSPT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CTHADS ngày 20/02/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội và kiến nghị của kiểm toán NN KV4 thì tổng số tiền sử dụng đất Tổng Công ty phải nộp bổ sung là: 1.060.224.751.454 đồng. Ngày 30/06/2023 theo Nghị quyết số 72/NQ-ĐHĐCĐ năm 2023, đã thống nhất phê duyệt cho phép Tổng công ty được thực hiện trích lập dự phòng, số dư dự phòng đã trích đến ngày 30/09/2026 là: 247.385.775.339 đồng. Trường hợp khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa mà tổng số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung và tiền chậm nộp phát sinh được Chủ sở hữu và các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận cho Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV (giai đoạn trước cổ phần hóa) thì Tổng Công ty sẽ hoàn nhập lại chi phí đã trích lập dự phòng.

## 10 NỢ XẤU

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| 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 | 1.060.224.751.454 | (265.056.187.866) | 1.060.224.751.454 | (212.044.950.291) |
| + Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tân Thành | 257.260.855.112 | (61.255.599.279) | 280.260.855.115 | (72.102.701.340) |
| *Các khoản phải thu về lãi vay* | *172.913.753.051* | *(57.029.572.226)* | *172.913.753.051* | *(57.029.572.226)* |
| *Các khoản phải thu về cho vay (nợ gốc)* | *84.347.102.061* | *(4.226.027.053)* | *92.347.102.061* | *(15.073.129.114)* |
| + Đối tượng khác (KH nước đá) | 2.238.793.650 | (2.238.793.650) | 2.273.793.650 | (2.273.793.650) |
| + Bùi Thanh Hải | 9.915.200.000 | (9.915.200.000) | 10.032.700.000 | (10.032.700.000) |
| | **1.329.639.600.216** | **(338.465.780.795)** | **1.352.792.100.219** | **(296.454.145.281)** |

Ngoài ra còn khoản lãi phát sinh của hợp đồng vay ngày 08/01/2016, phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019; Hợp đồng vay vốn số 2017/HDVV ngày 30/11/2017, phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019; hợp đồng 01/2021/HĐVV ngày 02/11/2021 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Thành phát sinh từ năm 2022 đến nay, Tổng Công ty chưa ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh vì chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản lãi vay này, với tổng số tiền là: 49.724.653.171 đồng.

| | | |
|---|---|---|
| *Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành* | ***49.724.653.171*** | ***43.876.317.346*** |

## 11 HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Hàng hoá | 160.715.695.135 | (37.799.226.298) | 162.049.126.800 | (37.799.226.298) |
| | **160.715.695.135** | **(37.799.226.298)** | **162.049.126.800** | **(37.799.226.298)** |

## 12 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây (1) | 66.727.329.629 | 66.727.329.629 |
| - Mua đất Vĩnh Phú (2) | 8.474.786.210 | 8.474.786.210 |
| - Cụm Công nghiệp An Điền (3) | 3.240.218.299 | 3.240.218.299 |

| | | |
|---|---|---|
| - Chi phí XDCB khu quy hoạch Gò Chai [4] | 40.038.834.627 | 40.038.834.627 |
| - Các công trình khác | | 6.128.094.864 |
| - Thi công sửa chữa cải tạo các villa thành VP TCTY [5] | 583.229.853 | 2.460.143.684 |
| | **119.064.398.618** | **127.069.407.313** |

(1) Tên dự án: Khu tái định cư tại Khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây;
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;
- Mục tiêu: Đầu tư khu tái định cư;
- Tổng vốn đầu tư: ;
- Quy mô: 8,8 ha;
- Tình trạng dự án: Tổng Công ty đã được cấp quyền sử dụng đất cho dự án, hiện tại đang thực hiện các thủ tục pháp lý để tách sổ và bàn giao đất cho từng hộ dân trong khu tái định cư. Chi phí phát sinh lũy kế đến thời điểm 30/09/2026 là các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án. Liên quan đến dự án này, sau khi hoàn tất nghĩa vụ pháp lý là cấp sổ cho các hộ dân, Tổng Công ty sẽ quyết toán với Tỉnh ủy Bình Dương về toàn bộ các giao dịch có liên quan gồm khoản tiền đã thu trước của các hộ dân được trình bày tại thuyết minh số 18 do có liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa. Do đó, số liệu này có thể thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa.

(2) Tên dự án: Mua đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương;
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương;
- Mục tiêu: Nắm giữ chờ tăng giá;
- Quy mô: 564 m2;
- Tình trạng dự án tại ngày 30/09/2026: căn cứ theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, Tổng Công ty đã tiến hành bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 khu đất có diện tích 564m2 tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương.Về xử lý chi phí đầu tư vào đất, Sở Tài chính đang lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

(3) Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp An Điền;
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần;
- Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;
- 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.

(4) Tên dự án: Chi phí XDCB khu quy hoạch Gò Chai:

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

Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV (Bên A) đã ký hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016 với Công ty Cổ phần Bất động sản U&I (Bên B). Theo đó Bên A sẽ chuyển giao cho Bên B toàn bộ phần diện tích đất Bên A đã đền bù cho các hộ dân thuộc dự án Khu quy hoạch Gò Chai tại phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích là 236.403,18 $m^2$ và Bên B hoàn trả lại cho Bên A chi phí đã bồi thường. Đối với diện tích Bên A sẽ chuyển giao cho Bên B nêu trên, Bên B sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo mục đích sử dụng đất của dự án. Về việc chuyển giao đất, Tổng Công ty sẽ bàn giao thực địa cho Bên B khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 02/2018/PLHĐCGĐ trong tháng 04 năm 2018 về việc sẽ tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa theo hồ sơ đã bồi thường và bản đồ địa chính của cơ quan có chức năng xác lập và cung cấp hồ sơ pháp lý đầy đủ cho Bên B, riêng điều khoản thanh toán sẽ được các bên thỏa thuận sau. Tổng Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ việc chuyển giao khu đất vào giai đoạn trước cổ phần hóa.

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

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

Ngày 20/06/2022, Tổng công ty và Công ty U&I đã tiến hành họp thống nhất tiến hành hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016/HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016.
Ngày 21/07/2022, Tổng công ty và Công ty U&I đã tiến hành ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển giao đất số 01/2016-HĐCG/PROTRADE-U&I ngày 14/10/2016, theo đó Tổng công ty có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Công ty U&I đã thanh toán, và Công ty U&I có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến toàn bộ diện tích đất mà Công ty U&I đã tiếp nhận từ Tổng công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng giá trị dự toán công trình: 17.212.441.658 đồng;

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

Tại ngày 30/09/2026, giá trị công trình đã thực hiện là 9.360.262.930 đồng được ghi nhận vào tăng chi phí phân bổ, giá trị còn đang thực hiện dở dang là: 583.229.853 đồng.

## 13 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 52.343.338 | 116.147.032 |
| | **52.343.338** | **116.147.032** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 56.183.177 | 80.971.678 |
| - Chi phí thẻ hội viên sân Golf Phú Mỹ | 1.586.420.430 | 1.626.081.135 |
| - Lợi thế kinh doanh (*) | 40.212.629.831 | 54.689.115.746 |
| - Chi phí sửa chữa cải tạo | 13.550.807.718 | 317.975.134 |
| | **55.406.041.156** | **56.714.143.693** |

(*) Lợi thế kinh doanh phát sinh do xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa từ thời điểm 31/10/2018 với giá trị là 193.020.005.291 VND, thời gian phân bổ là 10 năm. Chi phí đã phân bổ trong kỳ là 14.476.485.915 VND.

## 14 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng trong quản lý | Tài sản cố định khác | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 205.840.170 | 531.663.020 | 6.647.586.625 | 1.613.212.999 | 33.778.273 | 9.032.081.087 |
| Số tăng trong kỳ | - | - | - | 218.495.926 | | 218.495.926 |
| - Mua trong kỳ | - | - | - | 218.495.926 | | 218.495.926 |
| **Số dư cuối kỳ** | **205.840.170** | **531.663.020** | **6.647.586.625** | **1.831.708.925** | **33.778.273** | **9.250.577.013** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 205.840.170 | 497.928.428 | 4.764.386.564 | 1.209.030.377 | 19.399.049 | 6.696.584.588 |
| Số tăng trong kỳ | - | 15.182.573 | 386.839.530 | 153.929.923 | 6.333.426 | 562.285.452 |
| *- Khấu hao trong kỳ* | *-* | *15.182.573* | *386.839.530* | *153.929.923* | *6.333.426* | *562.285.452* |
| **Số dư cuối kỳ** | **205.840.170** | **513.111.001** | **5.151.226.094** | **1.362.960.300** | **25.732.475** | **7.258.870.040** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| **Tại ngày đầu kỳ** | - | 33.734.592 | 1.883.200.061 | 404.182.622 | 22.823.792 | 2.335.496.499 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **-** | **18.552.019** | **1.496.360.531** | **468.748.625** | **8.045.798** | **1.991.706.973** |

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.317.390.700 đồng.

## 15 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm máy tính | Cộng |
|---|---|---|
| | VND | |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu kỳ | 456.475.237 | **456.475.237** |
| Số dư cuối kỳ | **456.475.237** | **456.475.237** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **389.490.779** | **389.490.779** |
| - Khấu hao trong kỳ | 30.030.471 | 30.030.471 |
| **Số dư cuối năm** | **419.521.250** | **419.521.250** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 66.984.458 | 66.984.458 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **36.953.987** | **36.953.987** |

*Trong đó:*

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 188.350.237 đồng.

## 16 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Tại thời điểm 30/09/2026, Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất nắm giữ chờ tăng giá tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích là 10.547 $m^2$ và nguyên giá là 78 tỷ VND. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này được mua trước thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty vẫn đang chờ hướng dẫn của các cấp có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất.

## 17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp** | | | | |
| - Công Ty Cổ Phần TMTH Thuận An | 64.588.940 | 64.588.940 | 48.740.020 | 48.740.020 |
| - Công Ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé | 932.305.821 | 932.305.821 | 194.692.672 | 194.692.672 |
| - Công ty CP Phát Triển Phú Mỹ | 4.109.616 | 4.109.616 | 11.829.824 | 11.829.824 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 2.425.560.418 | 2.425.560.418 | 841.933.438 | 841.933.438 |
| | **3.426.564.795** | **3.426.564.795** | **1.097.195.954** | **1.097.195.954** |
| **b) Phải trả người bán là các bên liên quan** | **2.067.330.947** | **2.067.330.947** | **2.079.560.918** | **2.079.560.918** |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37).*

## 18 PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Cổ đông tổ chức, cá nhân góp vốn | 34.393.500 | 34.393.500 | 34.393.500 | 34.393.500 |

## 19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng khấu trừ đầu ra - đầu vào | | - | 340.545.915 | 340.545.915 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 17.729.895.143 | - | | - | 17.729.895.143 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | | 369.167.795 | 1.652.269.033 | 1.380.177.057 | - | 641.259.771 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 267.727.149 | - | 7.022.167 | 7.022.167 | 267.727.149 | - |
| Các loại thuế khác | - | | 8.191.390 | 8.191.390 | - | - |
| | **17.997.622.292** | **369.167.795** | **2.008.028.505** | **1.735.936.529** | **17.997.622.292** | **641.259.771** |

## 20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán (*) | 125.432.958.852 | 125.432.958.852 |
| - Chi phí mua hàng | 340.000.000 | 360.788.570 |
| - Chi phí trích trước Hợp đồng dịch vụ pháp lý | 500.000.000 | 500.000.000 |
| | **126.272.958.852** | **126.293.747.422** |

(*) Đây là các khoản trích trước chi phí để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương lũy kế từ trước giai đoạn cổ phần hóa. Trong giai đoạn cổ phần hóa, Tổng Công ty đã bàn giao Khu công nghiệp đô thị - Dịch vụ An Tây và Khu liên hợp dịch vụ - đô thị Bình Dương với diện tích lần lượt là 1.723.267,4 ha và 1.888.953,2 ha cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương tiếp tục quản lý và khai thác dự án theo chủ trương của Tỉnh ủy Bình Dương. Giá trị chi phí trích trước còn lại tại thời điểm 30/09/2026 tương ứng với khối lượng còn lại Tổng Công ty phải thực hiện.

## 21 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Kinh phí công đoàn, BH | 859.942.226 | 514.342.226 |
| - Phần lợi nhuận phải nộp về chủ sở hữu | 477.653.999.767 | 477.554.089.447 |
| - Phải trả tiền lãi vay | 20.714.341.723 | 50.573.875.977 |
| - Phải trả Công ty KP Apparell Manufacturing Company Limited (1) | 86.108.498.075 | 87.457.984.356 |
| - Phải trả các cá nhân liên quan bản án (2) | 128.356.296.604 | 128.356.296.604 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 638.569.913 | 738.480.233 |
| | **714.331.648.308** | **745.195.068.843** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - 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 |
| | **56.666.666.667** | **56.666.666.667** |
| **c) Phải trả khác là các bên liên quan** | **584.476.839.565** | **615.685.860.100** |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37).*

(1) Đây là khoản phải trả Công ty KP Apparell Manufacturing Company Limited về tiền mua máy móc thiết bị và thuê nhà xưởng. Số dư nguyên tệ tại thời điểm 30/09/2026 là 3.315.691,11 USD.

(2) Khoản phải trả các cá nhân có liên quan đến Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, đây là số tiền các cá nhân nộp cho Tổng Công ty để khắc phục hậu quả và được Cục thi hành án Hà Nội khấu trừ vào nghĩa vụ của Tổng Công ty. Căn cứ theo Báo cáo kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2013 - 2016 ngày 15/08/2017 của Kiểm toán Nhà Nước khu vực IV; Căn cứ theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Căn cứ Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty. Các nghĩa vụ Tổng Công ty phải nộp và tình hình thực hiện như sau:

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

(3) Các khoản tiền nhận trước của hộ dân mua đất tại khu tái định cư thuộc khu Công nghiệp - Dịch vụ An Tây. Theo phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa Tổng Công ty, toàn bộ khu đất thuộc khu Công nghiệp – Dịch vụ An Tây và khu tái định cư sẽ bàn giao về cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương, một đơn vị trực thuộc Tỉnh ủy Bình Dương. Giá trị bàn giao bao gồm cả phần đất đã nhận trước của các hộ dân này. Tuy nhiên tại thời điểm bàn giao, Tổng công ty đã tiến hành nộp các hồ sơ thủ tục giao đất cho Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để thực hiện tách sổ cho từng hộ dân, do đó Tổng công ty tạm thời chưa thực hiện bàn giao về cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương. Sau khi các thủ tục tách sổ hoàn tất, Tổng công ty sẽ bàn giao toàn bộ hồ sơ có liên quan trong đó bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang trình bày tại Thuyết minh số 12 với số tiền 66,727 tỷ đồng, tiền nhận trước ghi nhận trên khoản mục phải trả dài hạn khác số tiền 56,666 tỷ đồng và toàn bộ các nội dung này sẽ được xử lý khi quyết toán cổ phần hóa với Tỉnh ủy Bình Dương.

## 22 CÁC KHOẢN VAY

| | 01/01/2026 | | Trong kỳ | | 30/09/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **a) Vay ngắn hạn** | **214.000.000.000** | **214.000.000.000** | **-** | **160.000.000.000** | **54.000.000.000** | **54.000.000.000** |
| - Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 | - | 90.000.000.000 | - | - |
| - Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé | 70.000.000.000 | 70.000.000.000 | - | 70.000.000.000 | - | - |
| - Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú [1] | 54.000.000.000 | 54.000.000.000 | - | - | 54.000.000.000 | 54.000.000.000 |
| | **214.000.000.000** | **214.000.000.000** | **-** | **160.000.000.000** | **54.000.000.000** | **54.000.000.000** |

**b) Các khoản vay đối với các bên liên quan**

| | Mối quan hệ | 30/09/2025 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gốc | Lãi | Gốc | Lãi |
| | | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | Công ty con | - | - | 90.000.000.000 | 31.928.904.117 |
| - Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | - | 16.576.807.477 | 70.000.000.000 | 14.507.437.614 |
| - Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú | Công ty con | 54.000.000.000 | 4.137.534.246 | 54.000.000.000 | 4.137.534.246 |
| | | **54.000.000.000** | **20.714.341.723** | **214.000.000.000** | **50.573.875.977** |

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

**(1) Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú**

(1.1) Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 28/08/2023

Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 24 tháng
- Lãi suất cho vay: 8.7%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp

Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 30/09/2026 là: 40.000.000.000 VND.

(1.2) Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/12/2023

Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 24 tháng
- Lãi suất cho vay: 7.4%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp

Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 30/09/2026 là: 10.000.000.000 VND.

(1.3) Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 11/05/2024

Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu kinh doanh và nhu cầu vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 24 tháng
- Lãi suất cho vay: 7.1%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp

Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 30/09/2026 là: 4.000.000.000 VND.

## 23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của Chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Số dư đầu kỳ trước** | **3.000.000.000.000** | **31.732.501.531** | **227.755.303.555** | **3.259.487.805.086** |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | 56.433.878.280 | 56.433.878.280 |
| Trích lập các quỹ ĐTPT | - | 2.585.681.172 | (2.585.681.172) | - |
| Chi cổ tức 3% | - | - | (90.000.000.000) | (90.000.000.000) |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025 | - | - | (2.585.681.172) | (2.585.681.172) |
| Trích thù lao HĐQT, BKS, Thư ký TCTY năm 2024 theo nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025 | - | - | (1.900.800.000) | (1.900.800.000) |
| **Số dư cuối kỳ trước** | **3.000.000.000.000** | **34.318.182.703** | **187.117.019.491** | **3.221.435.202.194** |
| **Số dư đầu kỳ này** | **3.000.000.000.000** | **34.318.182.703** | **187.117.019.491** | **3.221.435.202.194** |
| Lãi trong kỳ | - | - | 98.989.955.755 | 98.989.955.755 |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển theo nghị quyết số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/6/2026 | - | 2.821.693.914 | (2.821.693.914) | - |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo theo nghị quyết số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/6/2026 | - | | (2.821.693.914) | (2.821.693.914) |
| Trích thù lao HĐQT, BKS, Thư ký TCTY năm 2025 theo nghị quyết số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/6/2026 | - | | (2.352.960.000) | (2.352.960.000) |
| **Số dư cuối kỳ** | **3.000.000.000.000** | **37.139.876.617** | **278.110.627.418** | **3.315.250.504.035** |

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ | 30/09/2026 | Tỷ lệ | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | % | VND | % | VND |
| - Cổ đông Nhà Nước | 60,98 | 1.829.274.000.000 | 60,98 | 1.829.274.000.000 |
| - Công ty Cổ Phần Sam Holdings | 8,00 | 240.000.000.000 | 8,00 | 240.000.000.000 |
| - Công ty Cổ Phần U&I | 6,00 | 180.000.000.000 | 6,00 | 180.000.000.000 |
| - Cổ đông khác | 25,02 | 750.726.000.000 | 25,02 | 750.726.000.000 |
| | **100,00** | **3.000.000.000.000** | **100,00** | **3.000.000.000.000** |

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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Vốn đầu tư chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu kỳ | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ | 477.653.999.767 | 477.609.089.447 |

### d) Cổ phiếu

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đã đang ký phát hành | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 300.000.000 | 300.000.000 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

## 24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

**Ngoại tệ các loại**

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - Đô la Mỹ (USD) | 21.564,65 | 24.490,41 |

**a) Tài sản thuê ngoài**

Tổng Công ty ký hợp đồng thuê đất tại số A128, đường Ba Tháng Hai, khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích làm văn phòng Tổng Công ty và xí nghiệp. Diện tích khu đất thuê là 24.813,44 m2. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của hợp đồng thuê.

Tổng Công ty ký hợp đồng thuê tài sản và diện tích đất để sử dụng làm văn phòng tại số 77, Đại lộ Bình Dương, phường Lái Thiêu, TP Hồ Chí Minh. Diện tích khu đất thuê là 13.362m$^2$, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/07/2026 đến 30/06/2031.

**b) Tài sản giữ hộ**

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

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Quyền sử dụng đất tại xã An Tây, huyện Bến Cát (*) | 1.743.153.742 | 1.743.153.742 |
| Khu tái định cư An Tây | 26.726.901.367 | 26.726.901.367 |
| | **28.470.055.109** | **28.470.055.109** |

(*) Ngày 15/05/2026, tại UBND phường Tây Nam, đại diện Tổng Công ty và UBND phường Tây Nam đã thực hiện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất và thửa đất nêu trên theo chủ trương của Tỉnh ủy Bình Dương tại Công văn số 5872/CV-TU ngày 06/06/2025 về việc thu hồi đất giao nhà nước quản lý. Đối với giá trị quyền sử dụng đất khu đất, Tổng Công ty đang chờ ý kiến Chủ sở hữu phê duyệt quyết toán phần chi phí này.

Tại thời điểm 31/10/2018 khi chốt sổ chính thức chuyển sang công ty cổ phần, đối với 1 số tài sản không nằm trong danh mục Công ty cổ phần tiếp tục sử dụng, Tổng công ty có kiến nghị xin bàn giao và đã ghi nhận giảm vốn vào thời điểm 31/10/2018 và hiện nay Tổng Công ty đang chờ Thành ủy Thành Phố Hồ Chí Minh (Tỉnh ủy Bình Dương cũ) phê duyệt chủ trương bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý dự án Bình Dương như sau:

| | | |
|---|---|---|
| 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** |

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

## 25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng | 1.392.857.143 | |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 633.650.000 | 587.600.000 |
| | **2.026.507.143** | **587.600.000** |

## 26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 1.333.431.665 | - |
| | **1.333.431.665** | - |

## 27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.110.966.140 | 1.533.521.935 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 210.210.527.550 | 112.962.516.569 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 1.480.865.162 | |
| | **213.802.358.852** | **114.496.038.504** |

## 28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Lãi tiền vay | 3.832.054.793 | 9.305.178.082 |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư trong năm | 145.483 | |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 136.158.344 | 2.945.869.377 |
| - Hoàn nhập/Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 12.798.551.591 | 7.384.249.853 |
| | **16.766.910.211** | **19.635.297.312** |

## 29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 45.485.367 | 102.875.556 |
| - Chi phí lương và các khoản trích theo lương | 16.103.750.093 | 12.564.512.809 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 592.315.923 | 641.161.079 |
| - Chi phí thuế | 7.022.167 | 3.000.000 |
| - Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | 42.011.635.514 | 60.720.684.237 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.373.271.876 | 19.909.007.505 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 2.086.972.774 | 612.025.000 |
| - Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 14.476.485.915 | 14.476.485.915 |
| | **98.696.939.629** | **109.029.752.101** |

## 30 THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Thu khác | 13.588.731 | 12.000.000 |
| | **13.588.731** | **12.000.000** |

## 31 CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| - Chi phí thanh lý, vật tư, tài sản cố định | | - |
| - Chi phí khác | 55.217.466 | 152.321.978 |
| | **55.217.466** | **152.321.978** |

## 32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính*** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 104.838.291.580 | (6.506.751.250) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.998.079.739 | 8.475.605.243 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (210.210.527.550) | (112.970.462.661) |
| Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | (103.374.156.231) | (111.001.608.668) |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ | (17.729.895.143) | (17.729.895.143) |
| **Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính** | **(17.729.895.143)** | **(17.729.895.143)** |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ | **(17.729.895.143)** | **(17.729.895.143)** |

## CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng | 45.485.367 | 102.875.556 |
| Chi phí nhân công | 16.103.750.093 | 12.564.512.809 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 592.315.923 | 641.161.079 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.373.271.876 | 19.909.007.505 |
| Chi phí khác bằng tiền | 16.563.458.689 | 15.088.510.915 |
| Chi phí dự phòng | 42.011.635.514 | 60.720.684.237 |
| | **98.689.917.462** | **109.026.752.101** |

## 33 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

| | Giá trị ghi sổ kế toán | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Tài sản tài chính** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 16.766.067.254 | - | 33.193.426.016 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.355.283.238.460 | (338.465.780.795) | 1.384.872.192.975 | (224.351.443.941) |
| Các khoản cho vay | 131.500.000.000 | - | 117.347.102.061 | - |
| Đầu tư dài hạn | 505.000.000 | - | 505.000.000 | - |
| | **1.504.054.305.714** | **(338.465.780.795)** | **1.535.917.721.052** | **(224.351.443.941)** |

| | Giá trị ghi sổ kế toán | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
| | VND | VND |
| **Nợ phải trả tài chính** | | |
| Vay và nợ | 54.000.000.000 | 214.000.000.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 774.424.879.770 | 802.958.931.464 |
| Chi phí phải trả | 126.272.958.852 | 126.293.747.422 |
| | **954.697.838.622** | **1.143.252.678.886** |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro 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 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 giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

***Rủi ro về giá:***

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

***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 động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Tại ngày 30/09/2026** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 16.766.067.254 | - | - | 16.766.067.254 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 323.028.909.603 | 1.032.254.328.857 | - | 1.355.283.238.460 |
| Các khoản cho vay | 131.500.000.000 | - | - | 131.500.000.000 |
| | **471.294.976.857** | **1.032.254.328.857** | - | **1.503.549.305.714** |
| **Tại ngày 01/01/2026** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 33.193.426.016 | - | - | 33.193.426.016 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 340.316.370.468 | 1.032.249.328.857 | - | 1.372.565.699.325 |
| Các khoản cho vay | 174.376.674.293 | 5.000.000 | - | 174.381.674.293 |
| | **547.886.470.777** | **1.032.254.328.857** | - | **1.580.140.799.634** |

***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 | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Tại ngày 30/09/2026** | | | | |
| Vay và nợ | 54.000.000.000 | - | - | 54.000.000.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 717.758.213.103 | 56.666.666.667 | - | 774.424.879.770 |
| Chi phí phải trả | 126.272.958.852 | - | - | 126.272.958.852 |
| | **898.031.171.955** | **56.666.666.667** | - | **954.697.838.622** |
| **Tại ngày 01/01/2026** | | | | |
| Vay và nợ | 214.000.000.000 | - | - | 214.000.000.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 746.292.264.797 | 56.666.666.667 | - | 802.958.931.464 |
| Chi phí phải trả | 126.293.747.422 | - | - | 126.293.747.422 |
| | **1.086.586.012.219** | **56.666.666.667** | - | **1.143.252.678.886** |

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.

## 34 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

| | 09 tháng đầu năm 2026 | 09 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| **a) Số tiền đi vay thực thu trong năm** | | |
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường; | - | - |
| **b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm** | **160.000.000.000** | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường; | 160.000.000.000 | - |

## 35 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

Căn cứ theo Bản án sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tổng Công ty phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất cho Ngân sách Nhà nước đối với hai khu đất 43ha và 145ha thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương với số tiền là 761.078.561.949 đồng, sau khi trừ đi 200.977.025.683 đồng mà Tổng công ty đã nộp theo kiến nghị KTNN thì Tổng công ty còn phải tiếp tục nộp bổ sung số tiền là 560.101.536.266 đồng.
Căn cứ vào các bản án nêu trên, Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty, theo đó Tổng Công ty đã tạm nộp bổ sung 306.050.350.237 đồng vào tài khoản của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội vào ngày 17/03/2023, 20/03/2023, 31/03/2023 và được cấn trừ số tiền 127.244.889.425 đồng theo biên lai số AA/2020/0046010 ngày 16/03/2023 .

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

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

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

## 37 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

| | Mối quan hệ | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Mua hàng hóa dịch vụ** | | **4.022.066.816** | **4.627.242.445** |
| - Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Tân Thành | Công ty liên kết | 9.665.632 | - |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ | Công ty liên kết | 10.728.224 | 70.195.836 |
| - Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An | Công ty con | 451.305.310 | 435.960.374 |
| - Công ty TNHH MTV Đầu Tư và Quản Lý Dự Án Bình Dương | Đại diện vốn của cổ đông NN | 969.387.791 | 941.153.195 |
| - Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 2.380.609.859 | 3.179.933.040 |
| - Công Ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Hạnh Phúc | Công ty liên kết | 200.370.000 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia** | | **108.563.900.678** | **112.962.516.569** |
| - Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | Công ty con | 108.563.900.678 | 62.097.487.660 |
| - Công ty CP May mặc Bình Dương | Công ty con | 59.157.090.000 | 29.578.545.000 |
| - Công Ty CP Cao Su Dầu Tiếng Việt Lào | Công ty con | - | 21.210.000.000 |
| - Công ty CP Cơ khí vận tải Dầu Tiếng | Công ty liên kết | 69.536.872 | 76.483.909 |
| **Chi phí lãi tiền vay** | | **3.832.054.793** | **9.305.178.082** |
| - Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | Công ty con | 1.762.684.930 | 5.789.095.891 |
| - Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 2.069.369.863 | 3.516.082.191 |
| **Hoàn trả nợ vay** | | **160.000.000.000** | - |
| - Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | Công ty con | 90.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 70.000.000.000 | - |
| **Hoàn trả lãi vay** | | **33.691.589.047** | - |
| - Công Ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | Công ty con | 33.691.589.047 | - |
| **Thu hồi nợ vay** | | **10.847.102.061** | **5.000.000.000** |
| - Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành | Công ty liên kết | 10.847.102.061 | 5.000.000.000 |
| **Thu chi hộ** | | **8.618.400** | - |
| - Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 2.154.600 | - |
| - Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An | Công ty con | 2.154.600 | - |
| - Công ty CP May mặc Bình Dương | Công ty liên kết | 2.154.600 | - |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ | Công ty liên kết | 2.154.600 | - |
| **Bàn giao chi phí** | | **6.128.094.864** | - |
| - Công ty TNHH MTV Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 6.128.094.864 | - |

| **Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:** | **Mối quan hệ** | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Phải thu về cho vay** | | **81.500.000.000** | **102.347.102.061** |
| - Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Tân Thành | Công ty liên kết | 81.500.000.000 | 102.347.102.061 |
| **Phải thu khác ngắn hạn** | | **223.050.037.995** | **217.193.201.073** |
| - Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Thành | Công ty liên kết | 222.638.406.228 | 216.790.070.400 |
| - Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và QLDA Bình Dương | Đại diện vốn của cổ đông NN | 411.631.767 | 403.130.673 |
| - Công Ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng Việt Lào | Công ty con | 42.420.000.000 | - |
| **Phải trả người bán ngắn hạn** | | **2.067.330.947** | **2.079.560.918** |
| - Công ty CP TM Tổng hợp Thuận An | Công ty con | 64.588.940 | 59.448.230 |
| - Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 932.305.821 | 977.244.173 |
| - Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và QLDA Bình Dương | Đại diện vốn của cổ đông NN | 1.066.326.570 | 1.035.268.515 |
| - Công Ty CP Phát Triển Phú Mỹ | Công ty liên kết | 4.109.616 | 7.600.000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Phải trả ngắn hạn khác** | | **584.476.839.565** | **615.685.860.100** |
| - Công ty TNHH MTV Giấy Vĩnh Phú | Công ty con | 4.137.534.246 | 4.137.534.246 |
| - Công ty TNHH Sân Golf Palm Sông Bé | Công ty con | 16.576.807.477 | 14.507.437.614 |
| - Công ty TNHH MTV Quốc tế Protrade | Công ty con | - | 31.928.904.117 |
| - KP Apparell Manufacturing Co.,Ltd | Công ty con | 86.108.498.075 | 87.457.984.356 |
| - Công Ty TNHH MTV Đầu Tư và QLDA Bình Dương | Đại diện vốn của cổ đông NN | - | 99.910.320 |
| - Tỉnh Ủy Bình Dương | Chủ sở hữu | 477.653.999.767 | 477.554.089.447 |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

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