

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05-32
Bảng cân đối kế toán riêng	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09-32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Giang Quốc Dũng

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of **HLB** International

Nguyễn Nhan Trúc Ngân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 6343-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		269.462.615.682	296.431.386.699
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	216.948.815.249	212.806.427.704
111	1. Tiền		2.782.815.249	1.617.427.704
112	2. Các khoản tương đương tiền		214.166.000.000	211.189.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	-	62.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	62.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		46.767.917.559	9.697.442.162
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	33.448.194.855	2.582.188.626
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	8.716.474.419	2.093.115.360
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.001.965.054	998.226.254
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	3.601.283.231	4.152.170.922
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(128.259.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	469.752.169	10.459.837.143
141	1. Hàng tồn kho		469.752.169	10.459.837.143
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.276.130.705	1.467.679.690
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	133.269.008	133.050.929
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	5.142.861.697	1.334.628.761
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.641.483.828.373	2.516.621.344.973
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		228.062.850	221.062.850
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	228.062.850	221.062.850
220	II. Tài sản cố định		42.053.067.494	43.905.046.046
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.111.608.128	2.492.136.480
222	- Nguyên giá		6.064.218.175	6.064.218.175
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.952.610.047)	(3.572.081.695)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	39.941.459.366	41.412.909.566
228	- Nguyên giá		52.224.059.677	52.224.059.677
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.282.600.311)	(10.811.150.111)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	68.385.995.097	88.163.588.306
231	- Nguyên giá		93.415.017.728	110.388.018.301
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.029.022.631)	(22.224.429.995)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	467.326.422.573	393.276.296.487
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		51.712.430.847	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		415.613.991.726	393.276.296.487
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.992.089.217.013	1.918.433.510.674
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.979.753.803.617	1.909.753.803.617
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.000.000.000	20.000.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(7.664.586.604)	(11.320.292.943)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		71.401.063.346	72.621.840.610
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	71.401.063.346	72.621.840.610
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.910.946.444.055	2.813.052.731.672

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		53.086.576.129	72.876.957.493
310	I. Nợ ngắn hạn		48.639.781.779	69.193.913.143
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		3.793.190.471	574.768.021
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		50.000.000	228.166.666
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	33.101.250.622	18.798.926.625
314	4. Phải trả người lao động		6.805.710.335	6.599.201.703
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		327.972.229	174.932.888
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	1.514.849.999	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	2.340.792.703	40.101.080.324
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	2.400.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		706.015.420	316.836.916
330	II. Nợ dài hạn		4.446.794.350	3.683.044.350
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	4.446.794.350	3.683.044.350
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.857.859.867.926	2.740.175.774.179
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	2.857.859.867.926	2.740.175.774.179
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.661.811.718.352	2.601.551.436.143
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		73.620.749.465	45.762.068.648
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		122.427.400.109	92.862.269.388
421b	LNST chưa phân phối năm nay		122.427.400.109	92.862.269.388
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.910.946.444.055	2.813.052.731.672

Trần Thị Tuyết Nga
Người lập

Võ Thành Thái
Kế toán trưởng

Giang Quốc Dũng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	154.068.269.977	88.968.199.096
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		154.068.269.977	88.968.199.096
11	4. Giá vốn hàng bán	20	31.102.462.388	10.198.178.814
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.965.807.589	78.770.020.282
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	65.652.549.722	62.348.134.419
22	7. Chi phí tài chính		(3.655.706.339)	(1.670.429.087)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		372.400.000	790.400.000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	43.702.730.438	46.029.018.413
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		148.198.933.212	95.969.165.375
31	11. Thu nhập khác	23	382.249.226	13.231.332.012
32	12. Chi phí khác	24	3.992.265.392	3.494.312.404
40	13. Lợi nhuận khác		(3.610.016.166)	9.737.019.608
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.588.917.046	105.706.184.983
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	22.161.516.937	12.843.915.595
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		122.427.400.109	92.862.269.388



Trần Thị Tuyết Nga
Người lập

Võ Thành Thái
Kế toán trưởng

Giang Quốc Dũng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		144.588.917.046	105.706.184.983
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.326.329.188	5.315.909.756
03	- Các khoản dự phòng		(6.183.965.339)	(770.429.087)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(65.652.549.722)	(126.521.508.054)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		86.078.731.173	(16.269.842.402)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(42.016.160.423)	(1.486.685.572)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		4.555.536.228	(10.101.674.879)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		10.787.777.212	(47.248.151.323)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.220.559.185	566.132.908
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.007.915.595)	(751.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.901.155.476)	(2.207.061.640)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		44.717.372.304	(77.498.282.908)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(52.052.558)	(185.744.449)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	68.870.794.462
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.738.800)	(62.721.276.428)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		62.000.000.000	5.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(70.000.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		66.341.668.092	62.652.701.349
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		58.285.876.734	73.616.474.934
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(98.860.861.493)	(19.614.009.436)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(98.860.861.493)	(19.614.009.436)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.142.387.545	(23.495.817.410)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		212.806.427.704	236.302.245.114
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		216.948.815.249	212.806.427.704

Trần Thị Tuyết Nga
Người lập

Võ Thành Thái
Kế toán trưởng

Giang Quốc Dũng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 55 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 53 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

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 lưu trú ngắn ngày;
- Trồng trọt và kinh doanh cây ăn trái.

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh 4.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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.

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

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

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy 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	05 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08	năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08	năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời gian sử dụng đất	
- Phần mềm quản lý	06 - 15	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 44	năm
- Quyền sử dụng đất	16 - 33	năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 02 năm.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Chi phí đi vay

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

2.17 . Chi phí phải trả

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

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

2.19 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	768.658.741	1.102.497.142
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.014.156.508	514.930.562
Các khoản tương đương tiền (*)	214.166.000.000	211.189.000.000
	216.948.815.249	212.806.427.704

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 214.166.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	62.000.000.000	-
	-	-	62.000.000.000	-

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		31/12/2025			01/01/2025		
	Mã chứng khoản	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
		VND	VND	%	VND	VND	%
Đầu tư vào Công ty con		1.979.753.803.617	(2.971.789.187)		1.909.753.803.617	(2.870.708.894)	
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Công nghiệp Thuốc lá Bình Dương (*)		144.979.803.617	-	100,00%	74.979.803.617	-	100,00%
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	PRT	1.829.274.000.000	-	60,98%	1.829.274.000.000	-	60,98%
- Công ty TNHH Du Lịch D&M		5.500.000.000	(2.971.789.187)	100,00%	5.500.000.000	(2.870.708.894)	100,00%
Đầu tư vào đơn vị khác		20.000.000.000	(4.692.797.417)		20.000.000.000	(8.449.584.049)	
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang		20.000.000.000	(4.692.797.417)	8,70%	20.000.000.000	(8.449.584.049)	8,70%
		1.999.753.803.617	(7.664.586.604)		1.929.753.803.617	(11.320.292.943)	

(*) Theo Quyết định số 142/QĐ-HĐTV ngày 30/07/2025 và Quyết định số 02/QĐ-HĐTV ngày 05/01/2026, Hội đồng thành viên thống nhất việc bổ sung vốn điều lệ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công nghiệp và Thuốc lá Bình Dương để thực hiện dự án "Di dời và đầu tư xây dựng mới văn phòng làm việc, nhà xưởng sản xuất". Tổng số vốn điều lệ cấp bổ sung là 125.024.543.738 VND, theo tiến độ cấp vốn như sau:

+ Đợt 1 (trước ngày 15/08/2025): 70.000.000.000 VND;

+ Đợt 2 (trong năm 2026 theo tiến độ thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị): 55.024.543.738 VND.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã cấp vốn 70.000.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Công nghiệp Thuốc lá Bình Dương	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh thuốc lá
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	60,98%	60,98%	Kinh doanh thương mại
- Công ty TNHH Du Lịch D&M	Tỉnh Lâm Đồng	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Phát triển Thời trang	TP. Hồ Chí Minh	8,70%	8,70%	Kinh doanh may mặc

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	1.867.850.023	-
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ Phần	-	-	1.867.850.023	-
Bên khác	33.448.194.855	-	714.338.603	(48.259.000)
Công ty TNHH Đồ Gỗ Thanh Thu	-	-	190.928.804	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tấn Hưng Thịnh Phát	286.000.000	-	286.000.000	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng đất Lô G Nguyễn Văn Tiết	32.976.259.366	-	-	-
Đối tượng khác	185.935.489	-	237.409.799	(48.259.000)
	33.448.194.855	-	2.582.188.626	(48.259.000)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thị Xã Bến Cát	1.260.036.560	-	1.260.036.560	-
Công ty TNHH Khoa Đăng	6.874.231.642	-	-	-
Đối tượng khác	582.206.217	-	833.078.800	-
	8.716.474.419	-	2.093.115.360	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Du Lịch D&M	1.001.965.054	-	998.226.254	-
	1.001.965.054	-	998.226.254	-

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

Hợp đồng nguyên tắc về việc vay tiền số 09/HĐNT-IMPCo ngày 17/08/2023 và Phụ lục hợp đồng ngày 14/02/2025 với các thông tin chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí thực hiện thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất của dự án Khu du lịch D&M;
- + Thời hạn của hợp đồng: đến ngày 31/12/2025;
- + Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi ngân hàng BIDV kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm giải ngân cho từng món vay;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.001.965.054 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	753.374.988	-	1.442.493.358	-
- Chi quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	573.331.520	-
- Tạm ứng	2.503.136.000	-	572.671.920	-
- Ký cược, ký quỹ	15.000.000	-	22.000.000	-
- Phải thu khác	329.772.243	-	1.541.674.124	(80.000.000)
	3.601.283.231	-	4.152.170.922	(80.000.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	939.684.774	-	1.045.870.464	-
- Ông Trịnh Thanh Long	398.581.736	-	601.590.000	-
- Tỉnh ủy Bình Dương	322.364.160	-	322.364.160	-
- Công ty TNHH Du Lịch D&M	218.738.878	-	121.916.304	-
Bên khác	2.661.598.457	-	3.106.300.458	(80.000.000)
- CTCP Đầu tư Xây dựng BCONS	-	-	1.017.393.660	-
- Đối tượng khác	2.661.598.457	-	2.088.906.798	(80.000.000)
	3.601.283.231	-	4.152.170.922	(80.000.000)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	228.062.850	-	221.062.850	-
	228.062.850	-	221.062.850	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.937.891	-	1.937.891	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	467.814.278	-	10.457.899.252	-
	469.752.169	-	10.459.837.143	-

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

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

Thông tin chi tiết về dự án như sau

- ⁽¹⁾ Dự án Khu nhà phố thương mại (27 căn) thuộc khu dân cư Nguyễn Văn Tiết được Hội đồng Thành viên phê duyệt chủ trương đầu tư theo Nghị quyết số 111/NQ-HĐTV ngày 13/06/2024, thông tin chi tiết như sau:
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh);
 - Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng 27 căn nhà phố thương mại theo Quy hoạch, thiết lập 1 khu phố khang trang, hiện đại, thân thiện môi trường theo xu thế hiện nay. Góp phần tạo mỹ quan đô thị cho khu dân cư Nguyễn Văn Tiết nói riêng và cho phường Lái Thiêu nói chung;
 - Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương;
 - Quy mô: 2.974 m²;
 - Tình hình của dự án đến thời điểm ngày 31/12/2025: Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị ban đầu.
- ⁽²⁾ Dự án Khu đô thị TOD IMPCo tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được Hội đồng Thành viên phê duyệt chủ trương đầu tư theo Nghị quyết số 46/NQ-HĐTV ngày 17/04/2025, thông tin chi tiết như sau:
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh);
 - Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu đô thị kiểu mẫu, khang trang, hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, tạo không gian ở hiện đại đầy đủ tiện ích cho người dân;
 - Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương;
 - Quy mô: 36,3 ha;
 - Tình hình của dự án đến thời điểm ngày 31/12/2025: Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị ban đầu.

10 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN (Tiếp theo)

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khu công nghiệp kỹ thuật cao tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng (nay là phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh)	1.310.118.766	1.310.118.766
Khu nhà ở công nhân may - Giai đoạn 2	1.698.259.039	1.698.259.039
Khu công nghiệp Đô thị - Dịch vụ An Tây	198.902.939.918	198.902.939.918
Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu A	159.088.974.824	159.088.974.824
Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu C	-	30.796.894.184
Khu liên hợp Dịch vụ - Đô thị Bình Dương - Khu F	1.410.987.314	1.410.987.314
Vườn cây tầm vông	-	68.122.442
Khu tái định cư Gò Chai tại KP Bình Đức, Phường Bình Hòa, TP. Thuận An, Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, TP. HCM) ⁽¹⁾	53.082.536.865	-
Phần mềm kế toán	120.175.000	-
	415.613.991.726	393.276.296.487

⁽¹⁾ Theo Biên bản bàn giao số 17/BBBG/TCTY ngày 29/04/2025, Công ty nhận bàn giao chi phí xây dựng cơ bản thuộc Khu tái định cư Gò Chai với tổng giá trị 53.082.536.865 VND và ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu với số tiền tương ứng (Xem thêm tại Thuyết minh số 18).

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	883.799.688	286.732.629	676.696.199	101.933.322	4.115.056.337	6.064.218.175
Số dư cuối năm	883.799.688	286.732.629	676.696.199	101.933.322	4.115.056.337	6.064.218.175
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	340.997.304	191.694.019	676.696.199	101.933.322	2.260.760.851	3.572.081.695
- Khấu hao trong năm	50.850.216	15.206.184	-	-	314.471.952	380.528.352
Số dư cuối năm	391.847.520	206.900.203	676.696.199	101.933.322	2.575.232.803	3.952.610.047
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	542.802.384	95.038.610	-	-	1.854.295.486	2.492.136.480
Tại ngày cuối năm	491.952.168	79.832.426	-	-	1.539.823.534	2.111.608.128

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 913.300.350 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	51.987.447.677	236.612.000	52.224.059.677
Số dư cuối năm	51.987.447.677	236.612.000	52.224.059.677
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	10.747.408.111	63.742.000	10.811.150.111
- Khấu hao trong năm	1.436.876.196	34.574.004	1.471.450.200
- Phân loại lại	(19.207.780)	19.207.780	-
Số dư cuối năm	12.165.076.527	117.523.784	12.282.600.311
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	41.240.039.566	172.870.000	41.412.909.566
Tại ngày cuối năm	39.822.371.150	119.088.216	39.941.459.366

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 719.985.626 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	82.819.219.432	27.568.798.869	110.388.018.301
- Phân loại lại (*)	(8.303.242.573)	-	(8.303.242.573)
- Thanh lý, nhượng bán	(8.669.758.000)	-	(8.669.758.000)
Số dư cuối năm tài chính	65.846.218.859	27.568.798.869	93.415.017.728
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	9.399.517.736	12.824.912.259	22.224.429.995
- Khấu hao trong năm	1.120.566.480	1.684.026.156	2.804.592.636
Số dư cuối năm tài chính	10.520.084.216	14.508.938.415	25.029.022.631
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	73.419.701.696	14.743.886.610	88.163.588.306
Tại ngày cuối năm	55.326.134.643	13.059.860.454	68.385.995.097

(*) Phân loại lại giá trị quyền sử dụng đất đối diện tích 2.974 m² để thực hiện dự án Khu G - Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 10a).

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

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	133.269.008	133.050.929
	133.269.008	133.050.929
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	109.852.677
Chi phí thuê đất trả tiền một lần (*)	69.391.290.398	71.092.586.306
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.009.772.948	1.419.401.627
	71.401.063.346	72.621.840.610

(*) Chi tiết như sau:

- Khoản tiền thuê đất trả tiền một lần tại Khu đất tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 73.961.826.044 VND. Thời gian sử dụng đất đến ngày 06/10/2066. Công ty đã phân bổ khoản phí này vào kết quả kinh doanh trong năm với số tiền 1.548.938.760 VND.
- Khoản tiền thuê đất trả tiền một lần tại Khu đất tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 7.465.500.000 VND. Thời gian sử dụng đất đến ngày 06/03/2067. Công ty đã phân bổ khoản phí này vào kết quả kinh doanh trong năm với số tiền 152.357.148 VND.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	6.173.865.193	13.420.414.643	8.003.747.871	-	11.590.531.965
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.038.859.192	22.161.516.937	13.007.915.595	-	21.192.460.534
Thuế thu nhập cá nhân	-	586.202.240	2.694.027.231	2.961.971.348	-	318.258.123
Thuế nhà đất, Tiền thuê đất	1.334.628.761	-	2.055.941.039	5.864.173.975	5.142.861.697	-
Các loại thuế khác	-	-	1.633.349.306	1.633.349.306	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	1.334.628.761	18.798.926.625	41.968.249.156	31.474.158.095	5.142.861.697	33.101.250.622

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

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.525.740.250	1.683.851.350
- Phải nộp Ngân sách Đảng	-	37.720.938.422
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	815.052.453	696.290.552
	2.340.792.703	40.101.080.324
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.183.750.000	420.000.000
- Tiền hỗ trợ, bồi thường đất (*)	3.263.044.350	3.263.044.350
	4.446.794.350	3.683.044.350
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	-	37.720.938.422
	-	37.720.938.422

(*) Theo Biên bản thỏa thuận hỗ trợ về đất ngày 21/01/2019, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Phúc Đạt là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thuận thống nhất bồi thường, hỗ trợ về đất tại đường Huỳnh Văn Lũy, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh) theo Bảng Áp giá số 08KDCPT/BAG do Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Thủ Dầu Một lập với giá trị là 3.503.276.100 VND. Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Phúc Đạt đã chuyển cho Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Dự án Bình Dương số tiền 3.263.044.350 VND. Bên cạnh đó, khu đất này đang trong quá trình chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương theo Công văn số 1529-CV/TU của Tỉnh Ủy Bình Dương.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hợp đồng hợp tác trồng cây ngắn ngày	1.514.849.999	-
	1.514.849.999	-

18 . 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 năm trước	2.627.107.661.194	29.046.523.305	55.718.484.475	2.711.872.668.974
Giảm vốn trong năm	(25.556.225.051)	-	-	(25.556.225.051)
Lãi trong năm trước	-	-	92.862.269.388	92.862.269.388
Lợi nhuận nộp chủ sở hữu từ lợi nhuận còn lại các năm trước	-	-	(30.960.998.664)	(30.960.998.664)
Trích quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận còn lại năm 2023	-	16.715.545.343	(16.715.545.343)	-
Trích nộp ngân sách Đảng từ lợi nhuận còn lại năm 2023	-	-	(5.571.848.448)	(5.571.848.448)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Người quản lý từ lợi nhuận còn lại năm 2023	-	-	(2.470.092.020)	(2.470.092.020)
Số dư cuối năm trước	2.601.551.436.143	45.762.068.648	92.862.269.388	2.740.175.774.179
Số dư đầu năm nay	2.601.551.436.143	45.762.068.648	92.862.269.388	2.740.175.774.179
Tăng vốn trong năm nay (*)	60.260.282.209	-	-	60.260.282.209
Lãi trong năm nay	-	-	122.427.400.109	122.427.400.109
Lợi nhuận nộp chủ sở hữu từ lợi nhuận còn lại các năm trước	-	-	(51.853.696.132)	(51.853.696.132)
Trích quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận còn lại năm 2024	-	27.858.680.817	(27.858.680.817)	-
Trích nộp ngân sách Đảng từ lợi nhuận còn lại năm 2024	-	-	(9.286.226.939)	(9.286.226.939)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Người quản lý từ lợi nhuận còn lại năm 2024	-	-	(3.863.665.500)	(3.863.665.500)
Số dư cuối năm nay	2.661.811.718.352	73.620.749.465	122.427.400.109	2.857.859.867.926

(*) Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 10.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	100,00	2.661.811.718.352	100,00	2.601.551.436.143
	100	2.661.811.718.352	100	2.601.551.436.143

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	2.601.551.436.143	2.627.107.661.194
- Vốn góp tăng trong năm	60.260.282.209	(25.556.225.051)
- Vốn góp cuối năm	2.661.811.718.352	2.601.551.436.143

d) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	73.620.749.465	45.762.068.648
	73.620.749.465	45.762.068.648

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	8.974.194.500	1.069.414.205
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.139.393.656	19.241.384.073
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	126.954.681.821	68.657.400.818
	154.068.269.977	88.968.199.096
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)	8.218.056.390	2.873.221.277

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng bán	11.320.451.024	1.122.237.255
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.850.600.077	4.638.118.718
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	15.931.411.287	4.437.822.841
	31.102.462.388	10.198.178.814

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.801.284.123	6.208.382.726
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.851.265.599	56.139.751.693
	65.652.549.722	62.348.134.419
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)	56.851.265.599	56.139.751.693

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.911.377.046	2.476.267.953
Chi phí nhân công	27.053.420.194	22.294.330.594
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.624.480.788	1.415.759.777
Thuế, phí, lệ phí	3.234.106.598	10.259.852.446
Hoàn nhập dự phòng	(128.259.000)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.693.527.124	6.636.585.588
Chi phí khác bằng tiền	3.314.077.688	2.946.222.055
	43.702.730.438	46.029.018.413

23 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý vườn cây	28.125.000	1.531.000.000
Thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	-	561.365.660
Thu nhập từ thanh lý phế liệu	230.185.185	195.407.778
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	-	1.497.081.846
Thu nhập khác	123.939.041	9.446.476.728
	382.249.226	13.231.332.012

24 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thanh lý khác	13.888.889	26.851.852
Chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	215.685.848	46.204.342
Các khoản chậm nộp tiền thuê đất, các khoản phạt	106.455	424.852.942
Chi phí thanh lý vườn cây	15.740.740	502.877.583
Tiền thuê đất nộp bổ sung năm 2024 - Khách sạn Bình Dương	1.017.393.660	-
Chi phí khác	2.729.449.800	2.493.525.685
	3.992.265.392	3.494.312.404

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.781.332.360	41.486.607.006
Các khoản điều chỉnh tăng	3.252.094.626	4.709.664.161
- Chi phí không hợp lệ	2.909.786.055	4.709.664.161
- Thu nhập của HĐTV không chuyên trách	342.308.571	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(56.851.265.599)	(56.139.751.693)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(56.851.265.599)	(56.139.751.693)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(19.817.838.613)	(9.943.480.526)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm tài chính	(54.056.403)	(54.056.403)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm tài chính	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	(54.056.403)	(54.056.403)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	110.807.584.686	64.219.577.977
Thu nhập chịu thuế TNDN	110.807.584.686	64.219.577.977
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	22.161.516.937	12.843.915.595
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm tài chính	12.092.915.595	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm tài chính	(13.007.915.595)	(751.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	21.246.516.937	12.092.915.595
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	22.161.516.937	12.843.915.595
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm tài chính	21.192.460.534	12.038.859.192

26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	216.180.156.508	-	-	216.180.156.508
Phải thu khách hàng, phải thu khác	37.049.478.086	228.062.850	-	37.277.540.936
Các khoản cho vay	1.001.965.054	-	-	1.001.965.054
	254.231.599.648	228.062.850	-	254.459.662.498
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	211.703.930.562	-	-	211.703.930.562
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.606.100.548	221.062.850	-	6.827.163.398
Các khoản cho vay	62.998.226.254	-	-	62.998.226.254
	281.308.257.364	221.062.850	-	281.529.320.214

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 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	6.461.955.403	4.446.794.350	-	10.908.749.753
	6.461.955.403	4.446.794.350	-	10.908.749.753
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	40.675.848.345	3.683.044.350	-	44.358.892.695
Chi phí phải trả	174.932.888	-	-	174.932.888
	40.850.781.233	3.683.044.350	-	44.533.825.583

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

27 . THÔNG TIN KHÁC

Theo Thông báo số 28553/TB-CT ngày 17/12/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với khu đất thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương do công ty con - Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP làm chủ đầu tư (trước đây là Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV). Tổng giá trị tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung là 200.977.025.683 VND tương ứng với diện tích là 3.672.698,8 m², trong đó một phần khu đất với diện tích là 1.888.953,2 m² đã được Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - TNHH MTV bàn giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Bình Dương theo Công văn số 407/CV/TU ngày 29/07/2016 của Tỉnh ủy Bình Dương. Hiện tại các bên đang làm việc để xác định nghĩa vụ của mỗi bên liên quan đến khoản tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung.

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

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	Chủ sở hữu
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Công nghiệp Thuốc lá Bình Dương	Công ty con
Công ty TNHH Du Lịch D&M	Công ty con
Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	Công ty liên kết của công ty con

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.218.056.390	2.873.221.277
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	1.882.306.390	2.873.221.277
- Công ty Cổ phần May mặc Bình Dương	6.335.750.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.851.265.599	56.139.751.693
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	54.878.220.000	54.878.220.000
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Công nghiệp Thuốc lá Bình Dương	1.973.045.599	1.261.531.693
Bàn giao tài sản cho chủ sở hữu	-	25.556.225.051
- Tỉnh ủy Bình Dương	-	25.556.225.051
Tặng vốn góp	60.260.282.209	-
- Tỉnh ủy Bình Dương (nay là Thành ủy TP. Hồ Chí Minh)	60.260.282.209	-
Đầu tư vào công ty con	70.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Công nghiệp Thuốc lá Bình Dương	70.000.000.000	-
Nhận bàn giao tài sản	52.920.317.344	-
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	52.920.317.344	-
Chi cho vay	3.738.800	721.276.428
- Công ty TNHH Du Lịch D&M	3.738.800	721.276.428

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	5.364.904.148	2.713.983.185
- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Thành viên	4.187.311.876	2.025.306.042
- Thu nhập của Trưởng Ban kiểm soát	1.177.592.272	688.677.143

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

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Trần Thị Tuyết Nga
Người lập


Võ Thành Thái
Kế toán trưởng


Giang Quốc Dũng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

