

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

Hình thức sở hữu vốn

Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương là Quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách được thành lập và chính thức đi vào hoạt động theo Quyết định số 63/1999/QĐ-UB ngày 04/05/1999 của UBND tỉnh Bình Dương.

Ngày 12 tháng 08 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 606/QĐ-UBND về việc tiếp nhận và chuyển đổi Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thành Quỹ Đầu tư phát triển Bình Dương trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (mới).

Theo đó, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Quỹ Đầu tư phát triển Bình Dương trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (mới) tiếp tục được thực hiện theo quy định của Chính phủ, hướng dẫn của Bộ chuyên ngành, quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định hiện hành của cơ quan quản lý theo phân cấp.

Trụ sở chính của Quỹ tại số 26 đường Lê Duẩn, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Quỹ là 2.658.295.023.702 (Hai nghìn sáu trăm năm mươi tám tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu, không trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm linh hai đồng) .

Hoạt động chính của Quỹ trong năm bao gồm:

- Huy động vốn trung và dài hạn theo quy định của pháp luật;
- Cho vay các dự án thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ theo quy định tại Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 (“Nghị định 147/2020”) của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;
- Nhận ủy thác, quản lý hoạt động của các Quỹ do Ủy ban nhân dân tỉnh giao;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

2 . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Quỹ 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).

3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Quỹ áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách ban hành theo Thông tư số 90/2021/TT-BTC ngày 13/10/2021 của Bộ Tài chính.

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

Quỹ 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 quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

4 . CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI QUỸ

4.1 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban 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 bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- 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 của Quỹ và được Ban Giám đốc Quỹ đánh giá là hợp lý.

4.2 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Quỹ bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư và phải thu khác. 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 tài chính

Nợ phải trả tài chính của Quỹ bao gồm vay, phải trả người bán, phải trả lãi, chi phí huy động vốn, chi phí phải trả và phải trả khác. 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.

4.3 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngân hàng vốn nhận ủy thác có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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.

4.4 . Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

4.5 . Các khoản cho vay

Dư nợ cho vay

Các khoản cho vay được trình bày theo số dư nợ gốc tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Nợ cho vay tại Quỹ được phân loại như sau: Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn từ 1 năm trở xuống; các khoản cho vay trung hạn có kỳ hạn trên 1 năm đến 5 năm và các khoản cho vay dài hạn có kỳ hạn trên 5 năm kể từ ngày giải ngân.

Phân loại nợ

Theo Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30/06/2024 (“Thông tư 31/2024”) của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các khoản cho vay được phân loại theo mức độ rủi ro như sau: *Nợ đủ tiêu chuẩn*, *Nợ cần chú ý*, *Nợ dưới tiêu chuẩn*, *Nợ nghi ngờ*, *Nợ có khả năng mất vốn* dựa vào tình trạng quá hạn và các yếu tố định tính khác của khoản cho vay.

Dự phòng rủi ro tín dụng

Dự phòng rủi ro tín dụng bao gồm dự phòng cụ thể và dự phòng chung được lập hàng tháng theo quy định tại Thông tư 31/2024.

Dự phòng cụ thể: Được tính dựa trên tỷ lệ dự phòng và số dư các khoản cho vay sau khi trừ đi giá trị khấu trừ của tài sản bảo đảm. Giá trị khấu trừ của tài sản bảo đảm là giá trị mà Quỹ ước tính có thể thu hồi từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí phát mại tài sản bảo đảm dự kiến tại thời điểm trích lập dự phòng cụ thể và được chiết khấu theo tỷ lệ quy định cho từng loại tài sản bảo đảm. Tỷ lệ dự phòng cụ thể áp dụng cho từng nhóm nợ như sau:

Nhóm	Loại	Tỷ lệ dự phòng cụ thể
1	Nợ đủ tiêu chuẩn	0%
2	Nợ cần chú ý	5%
3	Nợ dưới tiêu chuẩn	20%
4	Nợ nghi ngờ	50%
5	Nợ có khả năng mất vốn	100%

Dự phòng chung: Được xác định bằng 0,75% tổng số dư của các khoản cho vay tại cuối mỗi tháng, không bao gồm các khoản cho vay được phân loại vào nhóm nợ có khả năng mất vốn.

Xử lý nợ xấu

Quý sử dụng dự phòng rủi ro để xử lý rủi ro trong các trường hợp sau:

- Khách hàng là tổ chức bị giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật, cá nhân bị chết, mất tích;
- Các khoản nợ được phân loại vào nhóm 5.

Nguyên tắc xử lý rủi ro cho vay: Sử dụng dự phòng cụ thể để xử lý rủi ro cho vay; sử dụng tài sản bảo đảm (nếu Quý nhận tài sản bảo đảm của đối tượng đi vay); sử dụng dự phòng chung (khi dự phòng cụ thể và tài sản đảm bảo không đủ bù đắp). Sau khi sử dụng dự phòng chung vẫn không đủ bù đắp thì được ghi nhận vào chi phí hoạt động nghiệp vụ. Quý vẫn phải tiếp tục theo dõi nợ gốc cho vay đã xử lý rủi ro ở ngoài Bảng cân đối kế toán để đôn đốc thu hồi.

4.6 . 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 Quý.

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, 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.

4.7 . 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 07 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 46 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |

4.8 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận 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	25 năm
- Quyền sử dụng đất	46 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.

4.9 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Quỹ ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

4.10 . Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Quỹ bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Quỹ 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 đồng 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 tối đa không quá 3 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.

4.11 . 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 Quỹ.

Hoạt động nhận ủy thác, nhận hợp vốn

Nhận ủy thác, nhận hợp vốn là hoạt động Quỹ nhận tiền ủy thác, hợp vốn theo các hợp đồng ủy thác, hợp đồng hợp vốn. Theo đó Quỹ sẽ cho vay theo chỉ định của bên ủy thác, thỏa thuận nhận hợp vốn và thu phí quản lý hợp đồng nhận ủy thác, nhận hợp vốn.

Vốn nhận ủy thác, nhận hợp vốn và khoản cho vay từ vốn nhận ủy thác, nhận hợp vốn được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

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.

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: dịch vụ thuê ngoài và các chi phí phải trả khác được ghi nhận vào chi phí hoạt động của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí hoạt động 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.

4.12 . Vay

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

4.13 . 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 là số lợi nhuận từ các hoạt động của Quý sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 147/2020/NĐ-CP (“Nghị định 147”) của Chính phủ ngày 18/12/2020 về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương và Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 147.

4.14 . Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu hoạt động và thu nhập khác

Doanh thu hoạt động và thu nhập khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động khi Quý có khả năng nhận được lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Trong đó:

- Doanh thu lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Quý được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn;
- Thu phí hoạt động nhận ủy thác, nhận hợp vốn được ghi nhận trên cơ sở dồn tích.
- Các khoản thu nhập khác bao gồm: Lãi từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được ghi nhận trên cơ sở dồn tích; Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng, tiền thuế được giảm, nợ gốc và nợ lãi đã xóa thu hồi được... được ghi nhận khi thực tế thu được tiền hoặc các khoản lợi ích tương đương.

Doanh thu từ lãi tiền cho vay được Quý ngừng ghi nhận vào kết quả hoạt động và hạch toán ngoại bảng kể từ thời điểm khoản nợ được phân loại sang nhóm 2 trở lên.

Doanh thu từ hoạt động tài chính

Doanh thu từ hoạt động tài chính bao gồm các khoản lãi tiền gửi và 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.

4.15 . Chi phí quản lý, kinh doanh

Chi phí của Quỹ là các khoản chi phí thực tế phát sinh trong năm liên quan đến hoạt động của Quỹ.

Các chi phí này được ghi nhận đảm bảo tuân thủ nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí và có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lý, hợp lệ theo quy định của pháp luật.

4.16 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm là chi phí lãi vay.

4.17 . 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Chính sách ưu đãi thuế

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính, Quỹ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ hoạt động thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020, bao gồm: hoạt động đầu tư trực tiếp, cho vay đầu tư, góp vốn thành lập các tổ chức kinh tế, ủy thác và nhận ủy thác.

Do không hạch toán và xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động kinh doanh chịu thuế nên Quỹ đang kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ, cụ thể như sau:

- Đối với dịch vụ (bao gồm cả lãi tiền gửi): 5%;
- Đối với hoạt động khác: 5%.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Quỹ được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 5% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

4.18 . 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 Quỹ bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian chịu sự kiểm soát của Quỹ, bao gồm cả công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quỹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quỹ, những nhân sự quản lý chủ chốt của Quỹ, 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 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, Quỹ chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	36.634.065	8.770.667
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.000.921.748	19.690.954.955
Các khoản tương đương tiền (i)	554.179.589.041	394.000.000.000
	559.217.144.854	413.699.725.622

(i) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,50%/năm đến 4,75%/năm.

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

6.1 Đầu tư tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	178.000.000.000	-	171.600.000.000	-
	178.000.000.000	-	171.600.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,7%/năm.

6.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	326.428.214.000	(23.885.312.012)	109.257.854.000	(24.352.271.915)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	61.018.214.000	-	50.277.854.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	265.410.000.000	(23.885.312.012)	58.980.000.000	(24.352.271.915)
	326.428.214.000	(23.885.312.012)	109.257.854.000	(24.352.271.915)

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Quỹ vào ngày 31/12/2025 như sau:

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
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	Bình Dương	6,77%	6,77%	Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoa viên nghĩa trang; Hoạt động dịch vụ phục vụ nghĩa trang, tang lễ,...
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Bình Dương	19,66%	19,66%	Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng dự án khu nhà ở thương mại dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp

7 . CHO VAY

7.1 Hình thức cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc cho vay	Giá trị có thể thu hồi	Gốc cho vay	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Quỹ trực tiếp cho vay	2.091.412.572.600	2.068.082.024.800	2.352.501.185.623	2.326.605.812.960
	2.091.412.572.600	2.068.082.024.800	2.352.501.185.623	2.326.605.812.960

7.2 Phân tích chất lượng dư nợ cho vay

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ đủ tiêu chuẩn	2.071.542.723.728	2.313.931.336.751
Nợ cần chú ý	8.400.000.000	26.600.000.000
Nợ có khả năng mất vốn	11.469.848.872	11.969.848.872
	2.091.412.572.600	2.352.501.185.623

7.3 Phân tích dư nợ cho vay theo thời gian

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ trung hạn	691.166.910.448	698.540.948.640
Nợ dài hạn	1.400.245.662.152	1.653.960.236.983
	2.091.412.572.600	2.352.501.185.623

7.4 Dự phòng rủi ro cho vay

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>a) Dự phòng chung</i>		
- Số dư đầu năm	(17.553.985.026)	(17.644.378.836)
- Dự phòng rủi ro trích lập trong năm	-	-
- Hoàn nhập dự phòng rủi ro trong năm	1.954.414.598	90.393.810
- Số dư cuối năm	(15.599.570.428)	(17.553.985.026)
<i>b) Dự phòng cụ thể</i>		
- Số dư đầu năm	(8.341.387.637)	(1.741.023.604)
- Dự phòng rủi ro trích lập trong năm	-	(6.600.364.033)
- Hoàn nhập dự phòng rủi ro trong năm	610.410.265	-
- Số dư cuối năm	(7.730.977.372)	(8.341.387.637)
	(23.330.547.800)	(25.895.372.663)

8 . CÁC KHOẢN PHẢI THU

8.1 . Phải thu hoạt động

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.271.759.357	-	18.404.677.307	(1.861.893.162)
+ Phải thu lãi tiền gửi	4.834.140.894	-	3.653.573.316	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bình Dương	-	-	2.461.343.177	-
- Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Bình Dương	2.401.463.014	-	886.991.783	-
- Các đối tượng khác	2.432.677.880	-	305.238.356	-
+ Phải thu lãi cho vay	11.437.618.463	-	14.751.103.991	(1.861.893.162)
- Phải thu hỗ trợ lãi suất từ Ngân hàng Nhà nước	11.430.799.217	-	11.430.799.217	-
- Công ty Cổ phần Khai Minh	-	-	1.789.368.162	(1.789.368.162)
- Các đối tượng khác	6.819.246	-	1.530.936.612	(72.525.000)
b) Phải thu từ hoạt động đầu tư trực tiếp	10.685.683.131	-	10.685.683.131	-
- Góp vốn hợp tác đầu tư vào Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Bạch Đằng (i)	10.685.683.131	-	10.685.683.131	-
c) Phải thu phí từ các hoạt động nhận ủy thác, hợp vốn, bảo lãnh	-	-	3.062.416.083	-
Bên liên quan	-	-	3.007.551.727	-
- Sở Tài chính tỉnh Bình Dương	-	-	3.007.551.727	-
Bên khác	-	-	54.864.356	-
- Các đối tượng khác	-	-	54.864.356	-
d) Phải thu từ các hoạt động khác	17.862.064	-	17.862.064	-
Bên khác	17.862.064	-	17.862.064	-
- Trả trước cho người bán	13.710.064	-	13.710.064	-
- Các khoản phải thu hoạt động khác	4.152.000	-	4.152.000	-
	26.975.304.552	-	32.170.638.585	(1.861.893.162)

- (i) Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương để thực hiện Dự án xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ Bạch Đằng tại phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Theo đó:
- Quỹ Đầu tư Phát triển Bình Dương tham gia góp vốn với tỷ lệ 50% để thực hiện giai đoạn 1 của Dự án, bao gồm: Bồi thường, giải tỏa, san lấp mặt bằng; đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các công trình công cộng, công viên cây xanh. Công ty Cổ phần Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương chịu trách nhiệm quản lý và ghi nhận các chi phí liên quan đến Dự án. Sản phẩm tiêu thụ giai đoạn 1 của Dự án là quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng cho nhà đầu tư cấp 2 hoặc hai bên tiếp tục đầu tư xây dựng căn hộ, nhà ở thương mại, công trình kiến trúc khác để chuyển nhượng cho khách hàng.
 - Các hạng mục trong giai đoạn 1 của Dự án đã hoàn thành. Quỹ không tham gia đầu tư góp vốn xây dựng giai đoạn 2 của Dự án (*xây dựng khu nhà phố liền kề; khu nhà ở, khu nhà biệt thự, khu thương mại dịch vụ cao tầng*). Giai đoạn 2 của Dự án do Công ty Cổ phần Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương và các bên liên quan tiếp tục thực hiện. Lợi nhuận giai đoạn 1 được phân chia cho Quỹ khi bán được các căn hộ của giai đoạn 2. Quỹ được phân chia lợi nhuận phần giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ phân chia 50:50.

8.2 Các khoản phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Tạm ứng	-	-	28.000.000	-
- Phải thu tạm ứng thi hành án	120.000.000	-	120.000.000	-
- Phải thu lãi tạm ứng Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	-	-	77.935.000	-
- Phải thu khác	131.868.864	-	278.206.033	-
	251.868.864	-	504.141.033	-
b) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác	251.868.864	-	504.141.033	-
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An	120.000.000	-	120.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	-	-	77.935.000	-
- Các khách hàng khác	131.868.864	-	306.206.033	-
	251.868.864	-	504.141.033	-

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	27.287.559.828	19.869.800.781	2.104.586.000	2.985.755.750	78.650.354	52.326.352.713
Số dư cuối năm	27.287.559.828	19.869.800.781	2.104.586.000	2.985.755.750	78.650.354	52.326.352.713
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	8.529.105.920	19.869.800.781	2.104.586.000	2.683.358.491	78.650.354	33.265.501.546
- Khấu hao trong năm	1.098.055.836	-	-	218.273.345	-	1.316.329.181
Số dư cuối năm	9.627.161.756	19.869.800.781	2.104.586.000	2.901.631.836	78.650.354	34.581.830.727
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	18.758.453.908	-	-	302.397.259	-	19.060.851.167
Số dư cuối năm	17.660.398.072	-	-	84.123.914	-	17.744.521.986

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng là 24.599.028.101 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 240.657.384 VND

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	10.790.237.484	198.000.000	10.988.237.484
Số dư cuối năm	10.790.237.484	198.000.000	10.988.237.484
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.663.038.485	114.258.065	2.777.296.550
- Khấu hao trong năm	236.714.532	33.000.000	269.714.532
Số dư cuối năm	2.899.753.017	147.258.065	3.047.011.082
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	8.127.198.999	83.741.935	8.210.940.934
Số dư cuối năm	7.890.484.467	50.741.935	7.941.226.402

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 99.000.000 VND.

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	25.110.604.457	9.960.219.216	35.070.823.673
Số dư cuối năm	25.110.604.457	9.960.219.216	35.070.823.673
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	7.795.108.581	2.458.189.350	10.253.297.931
- Khấu hao trong năm	1.013.590.008	218.505.720	1.232.095.728
Số dư cuối năm	8.808.698.589	2.676.695.070	11.485.393.659
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	17.315.495.876	7.502.029.866	24.817.525.742
Số dư cuối năm	16.301.905.868	7.283.524.146	23.585.430.014

12 . TÀI SẢN KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trả trước	74.923.782	175.398.119
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	27.937.499	80.607.499
- Chi phí sửa chữa tài sản	-	27.508.337
- Các khoản khác	46.986.283	67.282.283
	74.923.782	175.398.119

13 . PHẢI TRẢ HOẠT ĐỘNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả hoạt động huy động vốn	561.875.987	1.456.518.856
Phải trả phí hoạt động nhân ủy thác, hợp vốn, bảo lãnh	-	216.231
Phải trả cho các hoạt động khác	1.036.691.822	1.089.282.936
	<u>1.598.567.809</u>	<u>2.546.018.023</u>

13.1 Phải trả hoạt động huy động vốn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Lãi phải trả từ hoạt động huy động vốn	561.875.987	561.875.987	1.456.518.856	1.456.518.856
- Lãi vay phải trả	336.384.725	336.384.725	373.760.201	373.760.201
+ <i>Bộ Tài Chính</i>	336.384.725	336.384.725	373.760.201	373.760.201
- Phải trả lãi huy động khác	225.491.262	225.491.262	1.082.758.655	1.082.758.655
+ <i>Công ty CP - Tổng Công ty Nước - Môi trường Bình Dương</i>	-	-	860.547.945	860.547.945
+ <i>Các đối tượng khác</i>	225.491.262	225.491.262	222.210.710	222.210.710
	<u>561.875.987</u>	<u>561.875.987</u>	<u>1.456.518.856</u>	<u>1.456.518.856</u>

13.2 Phải trả cho các hoạt động khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	1.036.691.822	1.036.691.822	1.089.282.936	1.089.282.936
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An	999.266.605	999.266.605	999.266.605	999.266.605
- Các đối tượng khác	37.425.217	37.425.217	90.016.331	90.016.331
	<u>1.036.691.822</u>	<u>1.036.691.822</u>	<u>1.089.282.936</u>	<u>1.089.282.936</u>

14 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Phải trả gốc/lãi đã thu hồi từ các đối tượng vay để trả lại cho bên giao ủy thác	3.636.575.750	6.905.751.380
- Nhận ký quỹ, ký cược	598.173.000	593.091.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.879.799.185	1.951.236.177
+ <i>Phải trả tiền lãi vay hỗ trợ lãi suất</i>	1.472.356.363	1.472.356.363
+ <i>Phải trả lãi chậm nộp vốn gốc ủy thác</i>	1.830.822	1.830.822
+ <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	405.612.000	477.048.992
	6.114.547.935	9.450.078.557

Phải trả gốc/lãi đã thu hồi từ các đối tượng vay để trả lại cho bên giao ủy thác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Phải trả phí sử dụng vốn và phí dự phòng vốn đã thu hồi (i)	3.636.575.750	3.636.575.750	6.905.751.380	6.905.751.380
	3.636.575.750	3.636.575.750	6.905.751.380	6.905.751.380
b) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	-	-	3.781.004.626	3.781.004.626
- <i>Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh</i>	-	-	3.781.004.626	3.781.004.626
Bên khác	3.636.575.750	-	3.124.746.754	-
- <i>Các khách hàng khác</i>	3.636.575.750	-	3.124.746.754	-
	3.636.575.750	-	6.905.751.380	3.781.004.626

(i) Phí sử dụng vốn là khoản phí thu hộ bên giao ủy thác. Phí dự phòng là khoản phí Quỹ thu từ khách hàng vay vốn, tạm thời để lại Quỹ. Sau khi hợp đồng đáo hạn và không phát sinh rủi ro, Quỹ sẽ chuyển trả phí dự phòng về bên giao ủy thác.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	86.394.681	420.556.056	398.394.777	-	108.555.960
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	603.938.910	1.922.036.682	1.595.710.472	-	930.265.120
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	873.365.604	790.825.162	-	82.540.442
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	6.152.640	6.152.640	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	690.333.591	3.225.110.982	2.794.083.051	-	1.121.361.522

Quyết toán thuế của Quý 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay trung hạn						
- Tiền gửi của các khách hàng	21.300.785.749	21.300.785.749	-	20.000.000.000	1.300.785.749	1.300.785.749
- Tiền gửi vốn bảo hành công trình sử dụng vốn Ngân sách nhà nước (i)	317.020.194	317.020.194	-	-	317.020.194	317.020.194
	21.617.805.943	21.617.805.943	-	20.000.000.000	1.617.805.943	1.617.805.943
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn Bộ Tài chính (ii)	197.870.168.010	197.870.168.010	-	19.787.016.802	178.083.151.208	178.083.151.208
	197.870.168.010	197.870.168.010	-	19.787.016.802	178.083.151.208	178.083.151.208
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(41.404.822.745)	(41.404.822.745)	(19.787.016.802)	(39.787.016.802)	(21.404.822.745)	(21.404.822.745)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	178.083.151.208	178.083.151.208			158.296.134.406	158.296.134.406

(i) Các khoản tiền bảo hành công trình mà các nhà thầu thực hiện dự án xây dựng sử dụng vốn ngân sách tại tỉnh Bình Dương phải đặt cọc tại Quỹ. Quỹ được phép huy động nguồn này theo Công văn số 1531 của UBND tỉnh Bình Dương ngày 02/06/1999 về cơ chế cho vay từ Quỹ Đầu tư Phát triển. Lãi suất huy động tính theo lãi suất không kỳ hạn, thời gian huy động theo thời hạn bảo hành công trình.

(ii) Hợp đồng cho vay lại giữa Bộ Tài chính nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam và Quỹ Đầu tư Phát triển Bình Dương ngày 08/10/2009 về việc sử dụng khoản tín dụng số 4609-VN của Hiệp hội Phát triển Quốc tế tài trợ cho Dự án Quỹ Đầu tư Phát triển Địa phương. Lãi suất 4%/năm, thời hạn vay là 25 năm bắt đầu từ ngày rút vốn đầu tiên, trong đó có 10 năm ân hạn. Khoản vay được sử dụng với mục đích cho vay lại các tiểu dự án đạt chuẩn được Bộ Tài chính phê duyệt, bao gồm: Tiểu Dự án Trường Trung học Cơ sở và Trung học Phổ thông Phan Chu Trinh; Tiểu Dự án Cảng Thạnh Phước; Tiểu Dự án Trường Nguyễn Khuyến; Tiểu Dự án Cấp nước Nam Thủ Dầu Một mở rộng công suất 45.000 m3/ngày đêm; Tiểu Dự án Đầu tư mở rộng đào tạo chương trình mẫu giáo tại Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Việt Anh. Lãi trả 06 tháng/ 01 lần vào ngày 15/06 và 15/12 hàng năm. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025 là 178.083.151.208 VND, trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2026 là 19.787.016.802 VND.

17 . BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ thực góp VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	2.368.509.509.972	305.457.051.336	-	2.673.966.561.308
Bổ sung vốn điều lệ từ Quỹ đầu tư phát triển	142.268.789.906	(142.268.789.906)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	166.913.932.185	166.913.932.185
Phân phối lợi nhuận (i)	-	164.208.117.043	(166.913.932.185)	(2.705.815.142)
Số dư cuối năm trước	2.510.778.299.878	327.396.378.473	-	2.838.174.678.351
Số dư đầu năm nay	2.510.778.299.878	327.396.378.473	-	2.838.174.678.351
Bổ sung vốn điều lệ từ Quỹ đầu tư phát triển (i)	147.516.723.824	(147.516.723.824)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	152.040.534.942	152.040.534.942
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	149.174.909.941	(152.040.534.942)	(2.865.625.001)
Số dư cuối năm nay	2.658.295.023.702	329.054.564.590	-	2.987.349.588.292

(i) Theo Công văn số 3014/UBND-KT ngày 15/05/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã phê duyệt báo cáo tài chính, xếp loại kết quả hoạt động, quyết toán chênh lệch thu chi, trích các quỹ năm 2024 và bổ sung vốn điều lệ của Quỹ Đầu tư Phát triển Bình Dương như sau:

	Số liệu phê duyệt tại Công văn số 3014/UBND-KT VND	Số đã tạm trích trong năm 2024 VND	Số trích bổ sung trong năm nay VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2024	166.913.932.185		
Tổng lợi nhuận sau thuế được phân phối	166.913.932.185		
Phân phối lợi nhuận			
- Trích quỹ đầu tư phát triển	147.516.723.824	147.516.723.824	-
- Trích 10% quỹ dự phòng tài chính	16.691.393.219	16.691.393.219	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.426.400.192	2.426.400.192	-
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành	279.414.950	279.414.950	-
	166.913.932.185	166.913.932.185	-
Lợi nhuận sau thuế năm 2024 còn giữ lại	-		

(ii) Theo hướng dẫn của Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021, Quỹ tạm thời phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2025		152.040.534.942
Tạm phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025		152.040.534.942
- Trích quỹ đầu tư phát triển	88,12%	133.970.856.447
- Trích quỹ khen thưởng	0,58%	875.250.000
- Trích quỹ phúc lợi	1,15%	1.750.500.000
- Trích quỹ khen thưởng Ban Quản lý điều hành	0,16%	239.875.001
- Trích quỹ dự phòng tài chính	10,00%	15.204.053.494

18 . CÁC QUỸ THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ dự phòng tài chính	195.083.708.143	179.879.654.649
Quỹ đầu tư phát triển	133.970.856.447	147.516.723.824
	329.054.564.590	327.396.378.473

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

19.1 Tài sản nhận thế chấp, cầm cố, bảo đảm nợ của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bất động sản	3.940.351.108.060	3.813.818.370.304
Tài sản khác	3.413.686.401.121	3.605.222.713.722
	7.354.037.509.181	7.419.041.084.026

19.2 Nợ gốc cho vay đã xử lý rủi ro

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Xuất nhập khẩu Tấn Lợi	1.500.000.000	1.500.000.000
	1.500.000.000	1.500.000.000

19.3 Nợ lãi cho vay không được ghi nhận

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Khai Minh	45.141.234.293	48.151.866.131
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Xuất nhập khẩu Tấn Lợi	1.575.775.000	1.503.250.000
Công ty Cổ phần Trung Thành	1.810.851.051	1.810.851.051
Công ty Cổ phần HASS	15.496.088.286	14.253.443.957
Đài phát thanh - Truyền hình tỉnh Bình Dương	3.830.400.000	3.830.400.000
	67.854.348.630	69.549.811.139

19.4 Nợ gốc, lãi cho vay, phí ứng vốn phải thu từ hoạt động nhận ủy thác, nhận hợp vốn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Nợ gốc nhận được từ bên giao ủy thác, đã giải ngân cho các đối tượng vay		
- Công ty TNHH Đầu tư BOT Bình Lợi	248.483.000.000	248.483.000.000
- Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Bình Dương	22.775.000.000	38.775.000.000
- Công ty TNHH Phúc Gia Khang	34.570.000.000	34.870.000.000
- Bà Lưu Thị Mỹ Hằng	23.000.000.000	28.500.000.000
- Các đối tượng khác	60.528.539.155	102.359.682.997
	389.356.539.155	452.987.682.997
b) Nợ lãi còn phải thu hộ bên giao ủy thác từ các đối tượng vay		
- Công ty TNHH Phúc Gia Khang	3.865.852.811	2.014.769.797
- DNTN Dịch vụ và Thương mại Hải Long	1.401.857.332	1.401.857.332
	5.267.710.143	3.416.627.129
c) Phí sử dụng vốn và phí dự phòng rủi ro phải thu hộ bên giao ủy thác từ các đối tượng sử dụng vốn		
- Phí sử dụng vốn	371.134.917	307.244.786
+ Bà Trần Thanh Thúy	371.134.917	277.833.674
+ Ông Nguyễn Văn Tiên	-	29.411.112
- Phí dự phòng rủi ro	7.731.981	6.400.934
+ Bà Trần Thanh Thúy	7.731.981	5.788.205
+ Ông Nguyễn Văn Tiên	-	612.729
	378.866.898	313.645.720
d) Các khoản Quỹ được hưởng từ hoạt động nhận ủy thác		
- Phí ủy thác	4.818.964.954	1.020.647.875
+ Bà Trần Thanh Thúy	216.495.366	162.069.644
+ Ông Nguyễn Văn Tiên	-	17.156.479
+ DNTN Dịch vụ và Thương mại Hải Long	67.968.853	67.968.853
+ Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (Nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh)	4.534.500.735	773.452.899
- Phí phạt chậm trả	48.813.450	997.385
+ Bà Trần Thanh Thúy	48.813.450	997.385
	4.867.778.404	1.021.645.260

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu lãi cho vay	134.233.651.481	148.949.356.354
Doanh thu từ hoạt động đầu tư trực tiếp	3.590.015.646	25.629.889.576
Doanh thu cổ tức, lợi nhuận được chia	6.060.502.400	6.060.502.400
Doanh thu phí nhận ủy thác, nhận hợp vốn	1.616.715.621	4.529.790.797
Doanh thu hoạt động nghiệp vụ khác	97.488.039	81.887.330
	145.598.373.187	185.251.426.457

21 . CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động đầu tư trực tiếp	1.330.367.028	1.395.118.628
- Giá vốn hoạt động đầu tư trực tiếp	1.330.367.028	1.395.118.628
Chi phí hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	32.400.000
- Chi phí hoạt động góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	-	32.400.000
Chi phí trích lập dự phòng	(3.031.784.766)	12.768.029.653
- Trích lập/(Dự phòng) rủi ro cho vay	(2.564.824.863)	6.509.970.223
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(466.959.903)	6.258.059.430
	(1.701.417.738)	14.195.548.281

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	33.980.671.512	20.912.974.469
	33.980.671.512	20.912.974.469

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi trả lãi và phí nghiệp vụ phát sinh đối với các khoản vốn huy động	7.974.965.077	12.319.275.510
	7.974.965.077	12.319.275.510
Trong đó: Chi phí tài chính đối với các bên liên quan	2.346.858.743	3.781.004.626
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)</i>		

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ, KINH DOANH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	17.338.500.944	16.420.360.076
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	307.077.305	311.102.583
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.586.043.713	1.619.521.280
Thuế, phí và lệ phí	6.152.640	6.152.640
Chi phí dự phòng	(1.789.368.162)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	461.403.860	445.986.559
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.475.256.399	1.703.207.921
	19.385.066.699	20.506.331.059

25 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu hộ tiền điện cho thuê văn phòng	769.431.140	713.750.476
Thu nhập thuần khác	3.111.247.181	10.438.695.954
- <i>Nợ gốc đã xóa thu hồi được</i>	-	9.458.886.819
- <i>Thu lãi phải thu khó đòi nợ gốc đã xử lý</i>	3.010.631.838	979.809.135
- <i>Các khoản thu nhập khác</i>	100.615.343	-
	3.880.678.321	11.152.446.430

26 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thi hành án	-	283.766.605
Chi hộ tiền điện cho thuê văn phòng	830.985.631	770.850.514
Các khoản chi phí khác	3.007.551.727	-
	3.838.537.358	1.054.617.119

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu tính thuế TNDN	38.440.733.641	46.542.864.045
- <i>Doanh thu lãi tiền gửi (chịu thuế theo tỷ lệ 5% trên doanh thu)</i>	33.980.671.512	20.912.974.469
- <i>Doanh thu hoạt động khác (chịu thuế theo tỷ lệ 5% trên doanh thu)</i>	4.460.062.129	25.629.889.576
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	1.922.036.682	2.327.143.202
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.922.036.682	2.327.143.202
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	603.938.910	652.522.648
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.595.710.472)	(2.375.726.940)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	930.265.120	603.938.910

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Quý bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quý 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 Quý 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

Quý có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Quý 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 Quý có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn và nợ. Quý 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 Quý.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Quý gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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 Quý. Quý có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động tài chính (cho vay).

29 . 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 phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (Nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh)	Đơn vị thuộc UBND Thành phố
- Quý phát triển Đất Bình Dương	Đơn vị Quý quản lý
- Quý phát triển Nhà ở Bình Dương	Đơn vị Quý quản lý
- Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Quý còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí sử dụng vốn ủy thác	2.346.858.743	3.781.004.626
- Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (Nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh)	2.346.858.743	3.781.004.626
Hoàn trả vốn nhận ủy thác đã thu hồi được từ các đối tượng vay	63.631.143.842	244.564.145.999
- Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (Nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh)	63.631.143.842	244.564.145.999

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Ban Lãnh đạo	1.919.000.000	2.235.319.596
- Thu nhập của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	1.738.000.000	1.659.537.396
- Thu nhập của Hội đồng quản lý và Ban Kiểm soát Quý	181.000.000	575.782.200

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 Quý.

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu



Đỗ Minh Đức

Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Ngọc Huân