



CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX



BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2025

Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

**CÔNG TY CỔ
PHẦN HỢP
TÁC KINH TẾ
VÀ XUẤT
NHẬP KHẨU
SAVIMEX**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ
XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=
Phường Bến Thành, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ
XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0302317892
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.01.20 15:37:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Địa chỉ : 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : (028) 7300 8007

Email : info@savimex.com

Fax : (028) 3717 9934

Website : www.savimex.com.vn



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		495,351,214,456	454,512,430,554
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	165,484,897,664	93,082,953,859
1. Tiền	111		165,484,897,664	43,082,953,859
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		71,000,000,000	80,000,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	71,000,000,000	80,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73,249,368,279	65,142,982,655
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	74,831,161,621	65,507,832,182
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5,000,764,795	4,019,255,237
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.1	6,526,259,989	8,724,713,362
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13,108,818,126)	(13,108,818,126)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	150,259,267,342	171,871,969,959
1. Hàng tồn kho	141		157,410,620,823	175,503,559,916
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(7,151,353,481)	(3,631,589,957)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		35,357,681,171	44,414,524,081
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.1	2,148,328,543	2,139,625,918
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29,445,521,657	40,372,364,201
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.14	3,763,830,971	1,902,533,962
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		230,610,584,215	294,394,375,601
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		519,300,000	519,300,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4.2	519,300,000	519,300,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		89,290,234,171	92,785,402,684
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	83,805,648,066	88,988,399,914
- Nguyên giá	222		249,306,430,479	241,605,298,704
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(165,500,782,413)	(152,616,898,790)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	5,484,586,105	3,797,002,770
- Nguyên giá	228		6,320,575,500	4,479,575,500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(835,989,395)	(682,572,730)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	10,902,691,874	11,544,085,778
- Nguyên giá	231		20,153,227,987	20,153,227,987
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9,250,536,113)	(8,609,142,209)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	30,649,730,843	33,313,037,581
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		17,978,773,686	19,771,673,801
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12,670,957,157	13,541,363,780
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.2	89,507,404,000	145,571,146,271
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,120,448,561	13,120,448,561
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145,571,146,271	145,571,146,271
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(69,184,190,832)	(13,120,448,561)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9,741,223,327	10,661,403,287
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.2	9,741,223,327	10,661,403,287
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		725,961,798,671	748,906,806,155
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		374,901,816,045	371,833,573,258
I. Nợ ngắn hạn	310		369,893,242,872	366,455,218,976
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	152,690,629,620	160,690,947,561
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		46,399,277,326	39,082,840,807
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.1	6,203,523,467	9,285,759,692
4. Phải trả người lao động	314		27,544,774,905	30,646,997,034
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	9,932,211,765	8,240,712,947
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.1	4,496,127,390	2,189,664,702

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	84,272,108,754	85,600,886,333
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		38,354,589,645	30,717,409,900
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		5,008,573,173	5,378,354,282
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	3,213,383,825	3,213,383,825
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.2	1,795,189,348	2,164,970,457
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		351,059,982,626	377,073,232,897
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	351,059,982,626	377,073,232,897
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		264,292,400,000	251,899,650,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		264,292,400,000	251,899,650,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7,315,281,096)	(7,315,281,096)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		10,876,046,203	5,465,421,231
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4,962,165,469	2,256,852,983
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78,244,652,050	124,766,589,779
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		68,642,457,377	70,660,340,061

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9,602,194,673	54,106,249,718
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		725,961,798,671	748,906,806,155

Người lập biểu

Trần Thị Ôn

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	297,658,828,610	309,355,064,794	1,062,848,439,610	1,069,161,287,226
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	416,479,191	29,814,815	860,110,681	248,157,764
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-01-02)	10		297,242,349,419	309,325,249,979	1,061,988,328,929	1,068,913,129,462
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	244,445,285,394	259,455,403,587	881,385,043,683	906,161,471,960
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		52,797,064,025	49,869,846,392	180,603,285,246	162,751,657,502
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,388,460,947	5,356,090,295	14,214,269,205	13,061,460,391
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	18,284,557,610	16,609,890,539	62,328,682,885	(8,208,771,240)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		625,831,373	440,273,401	2,516,386,224	2,547,671,364
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8.1	17,283,416,812	16,799,987,929	58,309,620,442	62,742,313,754
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.2	12,770,446,054	13,672,727,229	50,418,538,742	49,351,424,069
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		6,847,104,496	8,143,330,990	23,760,712,382	71,928,151,310
11. Thu nhập khác	31	VI.6	439,556,542	675,669,129	1,466,701,182	1,096,840,135
12. Chi phí khác	32	VI.7	6,600,994,815	634,983,074	9,040,713,264	2,894,472,882
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6,161,438,273)	40,686,055	(7,574,012,082)	(1,797,632,747)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		685,666,223	8,184,017,045	16,186,700,300	70,130,518,563
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2,458,300,720	5,237,845,338	6,584,505,627	16,024,268,845
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1,772,634,497)	2,946,171,707	9,602,194,673	54,106,249,718
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(70)	127	414	2,330
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(70)	127	414	2,330

Người lập biểu

Trần Thị Ôn

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Lập, Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2025-31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16,186,700,300	70,130,518,563
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16,439,291,943	16,674,234,587
- Các khoản dự phòng	03		59,583,505,795	(21,824,825,060)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(44,114,116)	1,576,306,920
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,092,011,775)	(972,450,435)
- Chi phí lãi vay	06		2,516,386,224	2,547,671,364
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		89,589,758,371	68,131,455,939
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1,903,301,145	116,744,626,339
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		19,885,839,208	(81,586,386,233)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(2,550,175,153)	95,398,366,204
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		911,477,335	912,994,823
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,453,244,028)	(2,568,406,013)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(9,190,037,965)	(8,000,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3,184,070,199)	(1,907,755,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		94,912,848,714	187,124,895,559
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9,901,102,438)	(22,508,255,411)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		278,888,890	1,490,818,181
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(111,000,000,000)	(147,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		120,000,000,000	67,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,053,678,201	268,766,502
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3,431,464,653	(100,748,670,728)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2025-31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		151,623,822,219	186,393,596,104
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(152,959,190,113)	(200,720,487,361)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24,780,798,100)	(10,821,768,870)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26,116,165,994)	(25,148,660,127)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		72,228,147,373	61,227,564,704
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	93,082,953,859	31,732,025,725
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		173,796,432	123,363,430
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	165,484,897,664	93,082,953,859

Người lập biểu

Trần Thị Ôn

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Lập, Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 24, ngày 17/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	264,292,400,000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025	264,292,400,000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

3. Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh chế biến gỗ, sản xuất bao bì, trang trí nội thất, xây dựng và kinh doanh địa ốc.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không có.

6. Số lượng người lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 986 người (31/12/2024 là 1.131 người).

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. 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 các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

17892-
CÔNG TY
HỢP TÁC
KINH TẾ
XUẤT NHẬP
KHẨU
SAVIMEX
HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 24 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 17 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 17 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Chương trình phần mềm	03 - 07 năm
- TSCĐ hữu hình khác	03 - 10 năm
- Bất động sản đầu tư	31 - 33 năm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuế tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuế.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuế tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuế tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuế tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 “Chi phí đi vay”.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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 chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

78
TY
ÂN
INH
P
IE
58

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng ký hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

21. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

22. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

T.C.P. H.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	101,227,969	192,725,057
Tiền mặt (VND)	75,997,726	156,130,338
Tiền mặt ngoại tệ (USD)	16,088,643	28,491,009
Tiền mặt ngoại tệ (EUR)	9,141,600	8,103,710
Tiền gửi ngân hàng	165,383,669,695	42,890,228,802
Tiền gửi VND	7,695,005,176	9,675,922,877
Tiền gửi ngoại tệ (USD)	157,688,664,519	33,214,305,925
Các khoản tương đương tiền	-	50,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn (<=3 tháng)	-	50,000,000,000
Cộng	165,484,897,664	93,082,953,859

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (>3 tháng)	71,000,000,000	71,000,000,000	80,000,000,000	80,000,000,000
Cộng	71,000,000,000	71,000,000,000	80,000,000,000	80,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công Ty Liên Doanh Champa - Savi (*)	13,120,448,561	(13,120,448,561)	-	13,120,448,561	(13,120,448,561)	-
Cộng	13,120,448,561	(13,120,448,561)	-	13,120,448,561	(13,120,448,561)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tại 31/12/2025 bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và/ hoặc các Chuẩn mực Kế Toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Thành Công (TCM) (3.364.940 cổ phiếu)	145,571,146,271	(56,063,742,271)	89,507,404,000	145,571,146,271	-	145,571,146,271
Cộng	145,571,146,271	(56,063,742,271)	89,507,404,000	145,571,146,271	-	145,571,146,271

Ghi chú: Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa vào giá đóng cửa của ngày có giao dịch gần nhất trước hoặc tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

3 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn		
- Zinus Inc.	28,635,056,076	21,980,883,186
- Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiên	7,997,581,736	7,997,581,736
- Gallery Direct Limited	5,063,003,403	1,561,841,118
- Prime Hospitality Group, LLC	7,387,003,854	7,167,020,364
- Inhabit Inc.	4,662,665,846	6,562,019,836
- Các đối tượng khác	21,085,850,706	20,238,485,942
Cộng	74,831,161,621	65,507,832,182
Trong đó, giao dịch với các bên liên quan là:		
- Eland World Co., Ltd	1,232,091,263	7,279,446,981
Cộng	1,232,091,263	7,279,446,981

4 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn	6,526,259,989	(5,111,236,390)	8,724,713,362	(5,111,236,390)
- Ký cược, ký quỹ	175,060,970	-	2,682,630,016	-
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	-	-	2,542,170,000	-
+ Các đối tượng khác	175,060,970	-	140,460,016	-
- Tạm ứng	291,076,600	-	170,377,000	-
- Phải thu khác	6,060,122,419	(5,111,236,390)	5,871,706,346	(5,111,236,390)
+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiên	5,111,236,390	(5,111,236,390)	5,111,236,390	(5,111,236,390)
+ Công Ty CP BĐS Sài Gòn Vì Na	177,899,725	-	177,899,725	-
+ Các đối tượng khác	770,986,304	-	582,570,231	-
4.2. Dài hạn	519,300,000	-	519,300,000	-
- Ký cược, ký quỹ	519,300,000	-	519,300,000	-
Cộng	7,045,559,989	(5,111,236,390)	9,244,013,362	(5,111,236,390)

5 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng mua đang đi trên đường	2,391,328,124	-	1,214,308,855	-
- Nguyên liệu, vật liệu	102,199,925,756	(6,243,435,327)	107,580,519,779	(2,647,512,567)
- Công cụ, dụng cụ	89,514,939	-	177,203,840	(168,000)
- Chi phí SXKD dở dang	17,039,313,849	-	26,482,132,486	-
- Thành phẩm	28,146,217,184	(870,174,547)	34,592,920,487	(910,515,960)
- Hàng hóa	948,386,387	(37,743,607)	554,781,087	(73,393,430)
- Hàng gửi đi bán	6,595,934,584	-	4,901,693,382	-
Cộng	157,410,620,823	(7,151,353,481)	175,503,559,916	(3,631,589,957)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

6. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
- Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126
Cộng	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí SXKD dở dang dài hạn	17,978,773,686	17,978,773,686	19,771,673,801	19,771,673,801
+ Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyễn - Quận 3	36,666,716	36,666,716	36,666,716	36,666,716
+ KDC Phú Thuận - Quận 7	1,171,974,093	1,171,974,093	1,071,019,117	1,071,019,117
+ Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9,511,736,024	9,511,736,024	9,511,736,024	9,511,736,024
+ KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	7,258,396,853	7,258,396,853	9,152,251,944	9,152,251,944
- Xây dựng cơ bản dở dang	12,670,957,157	12,670,957,157	13,541,363,780	13,541,363,780
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Xây dựng cơ bản	12,670,957,157	12,670,957,157	13,541,363,780	13,541,363,780
Cộng	30,649,730,843	30,649,730,843	33,313,037,581	33,313,037,581

Ghi chú: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Công ty là các dự án, các công trình đang thi công...nên tồn rất nhiều thời gian thực hiện, do đó không thể hoàn thành trong 1 chu kỳ, sản xuất kinh doanh thông thường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	62,664,514,158	131,080,022,083	42,182,294,117	4,115,483,998	1,562,984,348	241,605,298,704
Số tăng trong kỳ	1,566,835,875	4,126,444,444	4,558,756,100	221,234,727	-	10,473,271,146
- Mua trong kỳ	1,566,835,875	4,126,444,444	4,558,756,100	221,234,727	-	10,473,271,146
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	2,732,139,371	-	40,000,000	-	2,772,139,371
- Thanh lý, nhượng bán	-	2,732,139,371	-	40,000,000	-	2,772,139,371
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	64,231,350,033	132,474,327,156	46,741,050,217	4,296,718,725	1,562,984,348	249,306,430,479
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	50,514,586,665	85,830,937,264	11,895,978,355	3,099,009,365	1,276,387,141	152,616,898,790
Số tăng trong kỳ	1,761,973,495	8,166,822,748	5,100,400,201	518,370,458	96,914,472	15,644,481,374
- Khấu hao trong kỳ	1,761,973,495	8,166,822,748	5,100,400,201	518,370,458	96,914,472	15,644,481,374
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	2,721,931,065	-	38,666,686	-	2,760,597,751
- Thanh lý, nhượng bán	-	2,721,931,065	-	38,666,686	-	2,760,597,751
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	52,276,560,160	91,275,828,947	16,996,378,556	3,578,713,137	1,373,301,613	165,500,782,413
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12,149,927,493	45,249,084,819	30,286,315,762	1,016,474,633	286,597,207	88,988,399,914
Tại ngày cuối kỳ	11,954,789,873	41,198,498,209	29,744,671,661	718,005,588	189,682,735	83,805,648,066

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

106,274,921,116 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4,020,325,500	-	-	370,000,000	89,250,000	4,479,575,500
Số tăng trong kỳ	-	-	-	1,841,000,000	-	1,841,000,000
- Mua trong kỳ	-	-	-	1,841,000,000	-	1,841,000,000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4,020,325,500	-	-	2,211,000,000	89,250,000	6,320,575,500
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	223,322,730	-	-	370,000,000	89,250,000	682,572,730
Số tăng trong kỳ	-	-	-	153,416,665	-	153,416,665
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	153,416,665	-	153,416,665
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	223,322,730	-	-	523,416,665	89,250,000	835,989,395
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	3,797,002,770	-	-	-	-	3,797,002,770
Tại ngày cuối kỳ	3,797,002,770	-	-	1,687,583,335	-	5,484,586,105

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 459,250,000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	20,153,227,987	-	-	20,153,227,987
- Nhà và quyền sử dụng đất	20,153,227,987	-	-	20,153,227,987
Giá trị hao mòn lũy kế	8,609,142,209	641,393,904	-	9,250,536,113
- Nhà và quyền sử dụng đất	8,609,142,209	641,393,904	-	9,250,536,113
Giá trị còn lại	11,544,085,778	(641,393,904)	-	10,902,691,874
- Nhà và quyền sử dụng đất	11,544,085,778	(641,393,904)	-	10,902,691,874

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

11.1. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí bảo hiểm	12,196,605	41,003,234
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	64,016,508	217,707,335
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo	295,458,254	852,673,522
- Chi phí phần mềm	719,217,685	406,497,473
- Chi phí hội chợ triển lãm	295,800,000	228,655,980
- Chi phí thuê showroom	335,771,646	304,878,972
- Chi phí khác	425,867,845	88,209,402
Cộng	2,148,328,543	2,139,625,918

11.2. Dài hạn

- Công cụ dụng cụ xuất dùng	771,798,756	1,178,429,368
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo	8,203,757,299	9,253,606,368
- Chi phí phần mềm	97,591,523	173,034,219
- Chi phí môi trường	587,222,220	-
- Chi phí khác	80,853,529	56,333,332
Cộng	9,741,223,327	10,661,403,287

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số trong kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	39,184,407,347	39,184,407,347	97,004,852,429	120,539,446,620	62,719,001,538	62,719,001,538		62,719,001,538	
+ Ngân Hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, Chi nhánh Hóc Môn	45,087,701,407	45,087,701,407	54,625,560,105	32,419,743,493	22,881,884,795	22,881,884,795		22,881,884,795	
Cộng	84,272,108,754	84,272,108,754	151,630,412,534	152,959,190,113	85,600,886,333	85,600,886,333		85,600,886,333	

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là của hợp đồng tín dụng sau:

Số Hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ
Số 79/98318/25-DN3/N-CTD	03/09/2025	12 tháng	180,000,000,000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	39,184,407,347
Cộng					39,184,407,347

Hình thức đảm bảo khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 5 Xã Tân Thới Hiệp, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0232/NHNT ký ngày 21/06/2013 giữa Ngân hàng và Khách hàng cùng các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, các văn bản, phụ lục đính kèm (nếu có).

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, Chi nhánh Hóc Môn là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ
Số 01/2025/93890/HDTD	23/05/2025	12 tháng	100,000,000,000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	45,087,701,407
Cộng					45,087,701,407

Hình thức đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp số 32/2015/93890/HDBD ngày 24/2/2016, phụ lục số 01/2017/93890/SDBS; thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 số vào sổ cấp GCN CT 42198 cấp ngày 14/2/2005. Hợp đồng thế chấp số 01/2018/93890/HDBĐ ngày 09/02/2018; thế chấp toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700
+ Prime Hospitality Group., LLC	35,091,284,757	35,091,284,757	44,526,220,958	44,526,220,958
+ University Furnishings, L.P.Dba The Living Company	2,883,105,014	2,883,105,014	5,878,092,379	5,878,092,379
+ Công Ty TNHH Chokwang Vina	6,663,212,289	6,663,212,289	4,710,526,368	4,710,526,368
+ Công Ty TNHH Bao Bì Giấy Thành Công	5,082,857,980	5,082,857,980	6,882,861,306	6,882,861,306
+ Các đối tượng khác	88,776,309,880	88,776,309,880	84,499,386,850	84,499,386,850
Cộng	152,690,629,620	152,690,629,620	160,690,947,561	160,690,947,561

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	8,822,553,053	8,822,553,053	-
+ Được khấu trừ	-	8,822,553,053	8,822,553,053	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	487,450,113	487,450,113	-
Thuế nhập khẩu	-	222,206,244	222,206,244	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8,024,268,845	5,394,467,662	8,000,000,000	5,418,736,507
Thuế thu nhập cá nhân	1,261,490,847	9,609,791,384	10,086,495,271	784,786,960
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6,683,887,120	6,683,887,120	-
Thuế khác	-	196,383,600	196,383,600	-
Cộng	9,285,759,692	31,416,739,176	34,498,975,401	6,203,523,467
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1,779,403,539	-	-	1,779,403,539
Tiền thuê đất	-	-	1,858,937,009	1,858,937,009
Thuế khác	123,130,423	-	2,360,000	125,490,423
Cộng	1,902,533,962	-	1,861,297,009	3,763,830,971

Ghi chú: (*) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty thực hiện tạm nộp đối với những dự án bất động sản khác tỉnh. Hiện tại Công ty đang thực hiện đối chiếu với cơ quan thuế về số thuế tạm nộp này để làm cơ sở căn trừ với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	63,142,196	44,587,184
- Chi phí Dự án Bình Trị Đông	2,841,918,623	3,323,137,470
- Chi phí tiền thuê đất	5,261,138,490	3,288,211,554
- Phụ cấp độc hại	414,817,000	474,288,100
- Chi phí điện	775,433,163	869,955,398
- Chi phí khác	575,762,293	240,533,241
Cộng	9,932,211,765	8,240,712,947

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
16.1. Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149,320,151	149,320,151
- Kinh phí công đoàn	562,963,980	640,944,780
- BHXH, BHYT, BHTN	106,890,975	88,148,263
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	282,859,519	269,462,619
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,394,092,765	1,041,788,889
+ Tổng Công Ty Thương Mại Sài Gòn TNHH MTV (Satra)	143,304,933	143,304,933
+ Các đối tượng khác	3,250,787,832	898,483,956
Cộng	4,496,127,390	2,189,664,702

16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	1,795,189,348	2,164,970,457
+ Tiền ký quỹ 194 Nguyễn Công Trứ	1,351,529,348	1,721,310,457
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	214,000,000	214,000,000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	163,000,000	163,000,000
+ Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội	24,000,000	24,000,000
+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan	42,660,000	42,660,000
Cộng	1,795,189,348	2,164,970,457

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan	3,213,383,825	3,213,383,825
Cộng	3,213,383,825	3,213,383,825

Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

Đối tượng	Hợp đồng	Số cuối kỳ
Lý Trường Chiến	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3,213,383,825

Ghi chú: Khách hàng chưa đồng ý nhận căn hộ do chưa thống nhất về vị trí của căn hộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	219,563,640,000	-	(7,315,281,096)	5,465,421,231	34,592,862,983	-	81,440,637,061	333,747,280,179
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-	54,106,249,718	54,106,249,718
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(10,780,297,000)	(10,780,297,000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu thường	32,336,010,000	-	-	-	(32,336,010,000)	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ năm nay)	251,899,650,000	-	(7,315,281,096)	5,465,421,231	2,256,852,983	-	124,766,589,779	377,073,232,897
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	9,602,194,673	9,602,194,673
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(24,794,195,000)	(24,794,195,000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5,410,624,972	2,705,312,486	-	(8,115,937,458)	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(10,821,249,944)	(10,821,249,944)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	5,410,624,972	-	-	(5,410,624,972)	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	2,705,312,486	-	(2,705,312,486)	-
- Phát hành cổ phiếu thường	12,392,750,000	-	-	-	-	-	(12,392,750,000)	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	264,292,400,000	-	(7,315,281,096)	10,876,046,203	4,962,165,469	-	78,244,652,050	351,059,982,626

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	126,993,960,000	120,267,630,000
- Các cổ đông khác	137,298,440,000	131,632,020,000
Cộng	264,292,400,000	251,899,650,000
(*) Cổ phiếu ngân quỹ (số lượng: 395.770 CP)	(7,315,281,096)	(7,315,281,096)

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	251,899,650,000	251,899,650,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	12,392,750,000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	264,292,400,000	251,899,650,000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(24,794,195,000)	-

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26,429,240	25,189,965
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26,429,240	25,189,965
+ Cổ phiếu phổ thông	26,429,240	25,189,965
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	395,770	395,770
+ Cổ phiếu phổ thông	395,770	395,770
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26,033,470	24,794,195
+ Cổ phiếu phổ thông	26,033,470	24,794,195
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	10,876,046,203	5,465,421,231
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	4,962,165,469	2,256,852,983

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	6,026,322.56	1,314,120.74
- EUR	300.00	310.00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
1.1. Doanh thu				
- Doanh thu bán hàng hóa	1,855,205,495	232,680,411	2,921,788,110	903,069,404
- Doanh thu bán nội thất gỗ	290,795,990,088	302,377,895,722	1,040,706,827,247	1,046,531,399,280
- Doanh thu bán bất động sản	1,326,727,273	3,533,137,273	6,113,565,092	8,049,665,273
- Doanh thu cho thuê bất động sản	1,746,240,616	2,291,257,231	7,544,325,113	9,867,644,254
- Doanh thu khác	1,934,665,138	920,094,157	5,561,934,048	3,809,509,015
Cộng	297,658,828,610	309,355,064,794	1,062,848,439,610	1,069,161,287,226

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Chiết khấu thương mại	-	-	-	316,296
- Giảm giá hàng bán	-	-	-	29,860,000
- Hàng bán bị trả lại	416,479,191	29,814,815	860,110,681	217,981,468
Cộng	416,479,191	29,814,815	860,110,681	248,157,764

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Giá vốn bán hàng hóa	1,318,416,533	253,182,551	2,190,044,367	762,128,615
- Giá vốn bán nội thất gỗ	238,317,141,173	252,399,901,107	865,472,900,677	890,564,233,123
- Giá vốn bán bất động sản	1,326,727,273	3,534,336,485	6,149,558,727	8,065,736,485
- Giá vốn cho thuê bất động sản	294,988,554	779,452,557	2,241,918,900	2,755,506,783
- Giá vốn khác	3,188,011,861	2,488,530,887	5,330,621,012	4,013,866,954
Cộng	244,445,285,394	259,455,403,587	881,385,043,683	906,161,471,960

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	839,698,372	608,206,113	3,295,198,197	850,930,888
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	1,529,518,500	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,504,649,750	4,747,884,182	9,345,439,683	12,210,529,503
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	44,112,825	-	44,112,825	-
Cộng	2,388,460,947	5,356,090,295	14,214,269,205	13,061,460,391

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Lãi tiền vay	625,831,373	440,273,401	2,516,386,224	2,547,671,364
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	497,532,237	1,419,349,907	2,504,788,876	6,794,520,936
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1,629,818,670	1,243,765,514	1,576,306,920
- Dự phòng các khoản Đầu tư Tài chính	17,161,194,000	13,120,448,561	56,063,742,271	(19,127,270,460)
+ Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	17,161,194,000	13,120,448,561	56,063,742,271	13,120,448,561
+ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	(32,247,719,021)
Cộng	18,284,557,610	16,609,890,539	62,328,682,885	(8,208,771,240)

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	278,888,890	136,272,726	278,888,890	121,519,547
- Thu phạt vi phạm, bồi thường hợp đồng	10,293,227	21,154,434	128,948,118	138,555,805
- Bảo hiểm thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ PCCC	-	112,830,000	-	112,830,000
- Hàng mẫu, khuyến mãi	63,098,208	332,046,797	236,274,268	560,138,104
- Các khoản khác	87,276,217	73,365,172	822,589,906	163,796,679
Cộng	439,556,542	675,669,129	1,466,701,182	1,096,840,135

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Phí hàng lỗi	1,059,514,637	246,336,323	1,739,731,124	1,975,364,674
- Vi phạm hành chính, vi phạm hợp đồng	28,080,000	360,880,763	1,359,703,020	634,041,795
- Thuế VAT đầu vào không được hoàn thuế (từ 2017-2025)	5,193,799,720	5,308,821	5,574,092,617	77,524,693
- Thanh lý TSCĐ	11,541,620	4,381,020	11,541,620	-
- Các khoản khác	308,058,838	18,076,147	355,644,883	207,541,720
Cộng	6,600,994,815	634,983,074	9,040,713,264	2,894,472,882

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí nhân công	4,107,944,378	5,607,257,075	16,564,537,886	19,875,320,236
- Chi phí công cụ, dụng cụ	129,081,947	65,130,689	602,079,706	260,253,774
- Chi phí khấu hao	189,876,567	192,597,249	753,152,494	794,867,313
- Chi phí bảo hành sản phẩm	200,282,749	11,157,263	220,307,999	103,010,669
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,937,732,003	10,640,295,159	38,360,633,815	40,346,957,959
- Chi phí bằng tiền khác	718,499,168	283,550,494	1,808,908,542	1,361,903,803
Cộng	17,283,416,812	16,799,987,929	58,309,620,442	62,742,313,754

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

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

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
- Chi phí nhân công	10,077,150,891	13,945,725,689	38,505,562,781	40,848,211,113
- Chi phí công cụ, dụng cụ	190,090,248	239,359,021	1,164,982,626	907,206,259
- Chi phí khấu hao	113,010,295	156,312,112	532,341,205	693,713,757
- Thuế, phí, lệ phí	18,425,836	18,066,159	80,711,068	81,655,860
- Chi phí dự phòng	-	3,196,723,366	-	(6,329,144,557)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,066,629,344	738,128,385	8,840,528,166	11,007,179,917
- Chi phí bằng tiền khác	305,139,440	(4,621,587,503)	1,294,412,896	2,142,601,720
Cộng	12,770,446,054	13,672,727,229	50,418,538,742	49,351,424,069

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	213,466,228,520	225,369,391,559	728,756,714,251	799,271,309,631
- Chi phí nhân công	63,486,478,335	75,303,098,235	223,634,921,720	244,334,010,625
- Chi phí khấu hao TSCĐ	7,475,743,747	4,187,417,857	19,798,706,991	16,674,234,588
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,715,542,382	31,145,705,952	106,404,520,742	11,321,623,556
- Chi phí bằng tiền khác	2,737,948,013	12,302,271,735	8,532,275,473	4,393,890,535
Cộng	312,881,940,997	348,307,885,338	1,087,127,139,177	1,075,995,068,935

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2,458,300,720	5,237,845,338	5,558,507,535	16,244,835,150
Cộng	2,458,300,720	5,237,845,338	5,558,507,535	16,244,835,150

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	685,666,223	8,184,017,045	16,186,700,300	70,130,518,563
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	11,605,837,375	18,008,284,379	11,605,837,375	19,175,334,601
+ Các khoản điều chỉnh tăng	17,204,885,312	20,017,471,068	17,204,885,312	20,135,201,514
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(5,599,047,937)	(2,009,186,689)	(5,599,047,937)	(959,866,913)
- Tổng thu nhập trước chuyển lỗ	12,291,503,598	26,192,301,424	27,792,537,675	89,305,853,164
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-	-	(8,081,677,412)
- Tổng thu nhập chịu thuế	12,291,503,598	26,192,301,964	27,792,537,675	81,224,175,752
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2,458,300,720	5,237,845,338	5,558,507,535	16,244,835,150
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	2,458,300,720	5,237,845,338	5,558,507,535	16,244,835,150

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(1,772,634,497)	2,946,171,707	9,602,194,673	54,106,249,718
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25,439,297	23,217,261	23,217,261	23,226,261
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(70)	127	414	2,330

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế Năm nay	Lũy Kế Năm Trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(1,772,634,497)	2,946,171,707	9,602,194,673	54,106,249,718
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25,439,297	23,217,261	23,217,261	23,226,261
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(70)	127	414	2,330



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ
Từ ngày 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường 151,623,822,219
4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ
Từ ngày 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (152,959,190,113)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

a) Cam kết thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 10.757,1 m² tại cụm Công Nghiệp Nhì Xuân với giá thuê đất tạm tính 13.000 đồng/m²/năm nhân với hệ số vị trí đất. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 06 năm 2007.

b) Cam kết không hủy ngang: Không có.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán : Không có.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holdings Pte. Ltd	Cổ đông góp vốn
E.Land World Limited	Công ty cùng tập đoàn
E-Land Retail Limited	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH E.Land Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH TC Commerce	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
E.Land Services Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Suwaso Coporation	Công ty cùng tập đoàn
E.World Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
E.Land Eats Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Eland Park Limited	Công ty cùng tập đoàn
Eland Global Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Thù lao, thưởng của Hội đồng Quản trị	1,308,000,000	1,668,000,000
+ Ông Lee Eun Hong	180,000,000	240,000,000
+ Ông Lim Hong Jin	180,000,000	240,000,000
+ Ông Jung Sung Kwan (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	60,000,000
+ Bà Mai Thị Huyền Thanh (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	60,000,000
+ Bà Ngô Thị Yến Trang (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	27,000,000
+ Bà Nguyễn Thị Thu Yến - Thành viên HĐQT độc lập (*)	120,000,000	120,000,000
+ Ông Phạm Ngọc Sinh - Thành viên HĐQT độc lập (*)	108,000,000	81,000,000
+ Ông Văn Anh Tuấn	180,000,000	240,000,000
+ Ông Nguyễn Thanh Sơn	180,000,000	180,000,000
+ Ông Song Jae Ho	180,000,000	180,000,000
+ Ông Nguyễn Văn Nghĩa	180,000,000	240,000,000

(*) Thành viên HĐQT độc lập đã nhận thù lao hàng tháng trong năm 2025. Các thành viên còn lại của HĐQT là số tiền thù lao 2024 đã thực chi trong năm 2025 tính theo kết quả kinh doanh 2024, thay cho số tạm tính trên báo cáo tài chính cuối năm 2024.

Lương, thưởng của Ban Giám đốc	13,624,147,911	12,243,582,059
+ Ông Lim Hong Jin	6,642,518,680	6,905,590,713
+ Ông Song Jung Hong	6,181,089,231	5,337,991,346
+ Ông Văn Anh Tuấn	800,540,000	-

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Chia cổ tức	12,094,663,000	5,229,028,000
Công Ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Bán hàng	27,483,334	149,428,704
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Nhận cổ tức Dịch vụ khám sức khỏe	1,529,518,500 363,080,000	- 416,755,000
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Mua hàng	14,140,500	-
Eland Retail Limited	Bán hàng	282,664,280	-
E.Land World Limited	Bán hàng	43,152,627,511	48,715,560,265
Suwaso Corporation	Bán hàng	81,880,500	-
E.World Co., Ltd	Bán hàng	39,775,360	86,181,000
E.Land Services Co., Ltd	Bán hàng	2,963,590,939	21,397,900
Eland Park Limited	Bán hàng	2,572,532,355	-
E.Land Eats Co., Ltd	Bán hàng	1,310,517,745	-
Eland Global Co., Ltd	Bán hàng	1,078,735,370	-

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
E.Land World Limited	Phải thu khách hàng	1,232,091,263	7,279,446,981

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - Báo cáo bộ phận chính yếu

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 bộ phận hoạt động chủ yếu như sau:

- + Bộ phận sản xuất: Sản xuất đồ gỗ; bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu; trang trí nội thất.
- + Bộ phận kinh doanh bất động sản: Xây dựng và kinh doanh căn hộ; mua bán bất động sản.
- + Cung cấp các dịch vụ khác bao gồm: dịch vụ điện, nước, mua bán phế liệu và nguyên vật liệu, ...

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	712,841,453,304	9,321,354,378	3,798,990,990	725,961,798,671
Tổng tài sản	712,841,453,304	9,321,354,378	3,798,990,990	725,961,798,671
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	368,126,196,013	4,813,741,839	1,961,878,192	374,901,816,045
Tổng nợ phải trả	368,126,196,013	4,813,741,839	1,961,878,192	374,901,816,045

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất		Kinh doanh Bất động sản		Cung cấp dịch vụ khác		Tổng cộng	
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	
Tổng doanh thu	1,043,639,524,449	13,646,981,113	5,561,934,048	1,062,848,439,610				
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Các khoản giảm trừ	860,110,681	-	-	860,110,681				
Doanh thu thuần	1,042,779,413,768	13,646,981,113	5,561,934,048	1,061,988,328,929				
Tổng chi phí:	974,897,765,101	9,744,308,802	5,471,128,964	990,113,202,867				
Giá vốn	867,662,945,044	8,391,477,627	5,330,621,012	881,385,043,683				
- <i>Giá vốn</i>	867,662,945,044	8,391,477,627	5,330,621,012	881,385,043,683				
Chi phí bán hàng không phân bổ	58,256,334,333	41,322,313	11,963,796	58,309,620,442				
Chi phí quản lý	48,978,485,724	1,311,508,862	128,544,156	50,418,538,742				
- <i>Chi phí quản lý không phân bổ</i>	24,858,501,484	996,107,843	-	25,854,609,327				
- <i>Chi phí quản lý phân bổ</i>	24,119,984,240	315,401,019	128,544,156	24,563,929,415				
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	6,211,616,998	237	8,002,651,970	14,214,269,205				
Chi phí tài chính	60,689,288,977	1,408,081	1,637,985,827	62,328,682,885				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	13,403,976,688	3,901,264,467	6,455,471,227	23,760,712,382				
Lãi / Lỗ khác	(5,991,226,353)	41,239	(1,582,826,968)	(7,574,012,082)				
Lợi nhuận trước thuế	7,412,750,335	3,901,305,706	4,872,644,259	16,186,700,300				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	6,584,505,627	-	-	6,584,505,627				
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	828,244,708	3,901,305,706	4,872,644,259	9,602,194,673				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. 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 giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	84,272,108,754	-	-	84,272,108,754
Phải trả người bán	152,690,629,620	-	-	152,690,629,620
Chi phí phải trả	9,932,211,765	-	-	9,932,211,765
Các khoản phải trả khác	4,496,127,390	1,795,189,348	-	6,291,316,738
Số đầu năm				
Vay và nợ	85,600,886,333	-	-	85,600,886,333
Phải trả người bán	160,690,947,561	-	-	160,690,947,561
Chi phí phải trả	8,240,712,947	-	-	8,240,712,947
Các khoản phải trả khác	2,189,664,702	2,164,970,457	-	4,354,635,159

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

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.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	165,484,897,664	93,082,953,859	165,484,897,664	93,082,953,859
Phải thu khách hàng	74,831,161,621	65,507,832,182	74,831,161,621	65,507,832,182
Trả trước cho người bán	5,000,764,795	4,019,255,237	5,000,764,795	4,019,255,237
Các khoản phải thu khác	7,045,559,989	9,244,013,362	7,045,559,989	9,244,013,362
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	152,690,629,620	160,690,947,561	152,690,629,620	160,690,947,561
Người mua trả tiền trước	46,399,277,326	39,082,840,807	46,399,277,326	39,082,840,807
Vay và nợ	84,272,108,754	85,600,886,333	84,272,108,754	85,600,886,333
Phải trả người lao động	27,544,774,905	30,646,997,034	27,544,774,905	30,646,997,034
Chi phí phải trả	9,932,211,765	8,240,712,947	9,932,211,765	8,240,712,947
Các khoản phải trả khác	6,291,316,738	4,354,635,159	6,291,316,738	4,354,635,159

7. Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính kỳ trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của kỳ này

Không có.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý năm 2024 kết thúc ngày 31/12/2024.

Người lập biểu

Trần Thị Ôn

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Lim Hong Jin