



Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Member of MSI Global Alliance

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

**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: 2026.03.26 15:20:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất Nhập khẩu SAVIMEX (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025.

I. 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 Tài chính 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

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:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu gỗ chế biến;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu sản phẩm gỗ; bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chưa được phân vào đâu : muống, nĩa; các sản phẩm trang trí trong nhà, ngoài sân, hàng thủ công mỹ nghệ làm bằng kim loại hoặc mây, tre, nứa; nệm, hương liệu, kinh doanh các sản phẩm chai, lọ làm từ nhựa;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng. Chi tiết: Sản xuất gỗ chế biến;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị chế biến gỗ sản phẩm gỗ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà ở;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội- ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình;
- Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa. Chi tiết: Sản xuất bao bì giấy (không sản xuất tại trụ sở);
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm; Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 631, 632);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán bao bì giấy;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm làm từ thịt; thủy sản; rau quả; cà phê; chè; sữa và các sản phẩm sữa, bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột, các sản phẩm khác (ngoại trừ lúa gạo, đường) (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Trang trí nội thất công trình;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Thi công, lắp đặt trang trí nội, ngoại thất (trừ thiết kế xây dựng) (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất kệ bằng sắt (không hoạt động tại trụ sở);

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống. Chi tiết: quán cà phê, giải khát.

Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; chi tiết: Sản xuất sản phẩm gỗ.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo Kết quả kinh doanh	9.485.356.387	54.106.249.718
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán	78.127.813.764	124.766.589.779

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hội đồng Quản trị

Ông Lee Eun Hong	Chủ tịch
Ông Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch
Ông Song Jae Ho	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên
Ông Văn Anh Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Sinh	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Lim Hong Jin	Tổng Giám đốc
Ông Văn Anh Tuấn	Phó Giám đốc
Ông Song Jun Hong	Giám đốc sản xuất

(bổ nhiệm ngày 20/03/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Trưởng ban
Ông Phạm Ngọc Sinh	Phó Trưởng ban
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Ông Lim Hong Jin

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Huỳnh Nga

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 do Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất Nhập khẩu SAVIMEX phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lâm Hong Jin

Số 2026/BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
của CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất Nhập khẩu SAVIMEX, được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất Nhập khẩu SAVIMEX tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc




Lê Kim Ngọc

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0181-2023-142-1

Kiểm toán viên



Nguyễn Đăng Lê Trung

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 3264-2022-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		495.344.707.607	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		73.242.861.430	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	6.519.753.140	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	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	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 năm	Số đầu năm
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	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=100+200)	270		725.955.291.822	748.906.806.155
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		375.012.147.482	371.833.573.258
I. Nợ ngắn hạn	310		370.003.574.309	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	6.174.313.896	9.285.759.692
4. Phải trả người lao động	314		27.624.575.913	30.646.997.034
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	9.991.951.765	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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	4.496.127.390	2.189.664.702
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	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		350.943.144.340	377.073.232.897
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	350.943.144.340	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		78.127.813.764	124.766.589.779
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		68.642.457.377	70.660.340.061
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.485.356.387	54.106.249.718
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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=300+400)	440		725.955.291.822	748.906.806.155

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Trần Thị Ôn

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Tổng Giám đốc



Lâm Hong Jin

BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.062.848.439.610	1.069.161.287.226
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	860.110.681	248.157.764
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.061.988.328.929	1.068.913.129.462
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	881.385.043.683	906.161.471.960
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		180.603.285.246	162.751.657.502
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	14.207.762.356	13.061.460.391
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	62.328.682.885	(8.208.771.240)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.516.386.224	2.547.671.364
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8.1	58.489.481.980	62.742.313.754
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.2	50.378.218.212	49.351.424.069
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		23.614.664.525	71.928.151.310
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.455.159.562	1.096.840.135
12. Chi phí khác	32	VI.7	9.029.171.644	2.894.472.882
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.574.012.082)	(1.797.632.747)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.040.652.443	70.130.518.563
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	6.555.296.056	16.024.268.845
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		9.485.356.387	54.106.249.718
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	373	1.864
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	373	1.864

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Trần Thị Ôn

Nguyễn Huỳnh Nga

Lim Hong Jin

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.040.652.443	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		(5.085.504.926)	(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		89.450.217.363	68.131.455.939
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1.339.499.605	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		(2.366.046.961)	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		(2.497.831.212)	(2.568.406.010)
- 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		94.349.047.174	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		(9.889.560.818)	(22.508.255.411)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		267.347.270	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		4.617.479.741	268.766.502
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.995.266.193	(100.748.670.728)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 năm (50=20+30+40)	50		72.228.147.373	61.227.564.704
Tiền và tương đương tiền đầu năm	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 năm (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 23 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Tài chính 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu gỗ chế biến;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu sản phẩm gỗ; bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chưa được phân vào đâu : muống, nĩa; các sản phẩm trang trí trong nhà, ngoài sân, hàng thủ công mỹ nghệ làm bằng kim loại hoặc mây, tre, nứa; nệm, hương liệu, kinh doanh các sản phẩm chai, lọ làm từ nhựa;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng. Chi tiết: Sản xuất gỗ chế biến;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị chế biến gỗ và sản phẩm gỗ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà ở;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội- ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình;
- Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa. Chi tiết: Sản xuất bao bì giấy (không sản xuất tại trụ sở);
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm; Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 631, 632);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán bao bì giấy;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm làm từ thịt; thủy sản; rau quả; cà phê; chè; sữa và các sản phẩm sữa, bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột, các sản phẩm khác (ngoại trừ lúa gạo, đường) (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Trang trí nội thất công trình;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Thi công, lắp đặt trang trí nội, ngoại thất (trừ thiết kế xây dựng) (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất kệ bằng sắt (không hoạt động tại trụ sở);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống. Chi tiết: quán cà phê, giải khát.

Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; chi tiết: Sản xuất sản phẩm gỗ.

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.

II. KỲ 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

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng 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.

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền 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;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

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

Năm 2025

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 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).

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 hàng tồn kho 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.

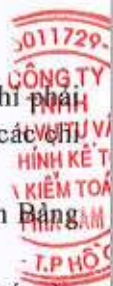
5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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	07 - 10 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

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

7. 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.

8. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê 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 kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê 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 thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng 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 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.

10. 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 16 “Chi phí đi vay”.

11. 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.

12. 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.

13. 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

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.

CÔNG TY
TNHH
HỢP TÁC KINH TẾ VÀ
XUẤT NHẬP KHẨU
SAVIMEX
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
PHÒNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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 ...



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

15. 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.

16. 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.

17. 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...

18. 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, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

19. 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

Năm 2025

20. 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 kỳ 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 thu: 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.

21. 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.

22. 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.

23. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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 năm	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 không quá 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 năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	71.000.000.000	71.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	71.000.000.000	71.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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)

Ghi chú: (*) 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.

b. Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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
Cộng	145.571.146.271	(56.063.742.271)	89.507.404.000	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.
- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301446221 ngày 07/11/2025, Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Thương mại Thành Công (TCM) 145.571.146.271 đồng, tương ứng với 3.364.940 cổ phần, chiếm 3% vốn điều lệ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

3 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Zinus Inc.	28.635.056.076	21.980.883.186
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng & May thuê Tân Tiến	7.997.581.736	7.997.581.736
- Prime Hospitality Group., LLC	7.387.003.854	7.167.020.364
- Inhabitr Inc.	4.662.665.846	6.564.442.518
- E.Land World Limited	1.232.091.263	7.279.446.981
- Các đối tượng khác	24.916.762.846	14.518.457.397
Cộng	74.831.161.621	65.507.832.182
Trong đó, giao dịch với các bên liên quan là:		
- E.Land World Limited	1.232.091.263	7.279.446.981
Cộng	1.232.091.263	7.279.446.981

4 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6.519.753.140	(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	6.053.615.570	(5.111.236.390)	5.871.706.346	(5.111.236.390)
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng & May thuê Tân Tiến	5.111.236.390	(5.111.236.390)	5.111.236.390	(5.111.236.390)
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Đồng Sài Gòn	583.013.702	-	-	-
+ Công ty CP BĐS Sài Gòn Vi Na	177.899.725	-	177.899.725	-
+ Các đối tượng khác	181.465.753	-	582.570.231	-
b. Dài hạn	519.300.000	-	519.300.000	-
- Ký cược, ký quỹ	519.300.000	-	519.300.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng 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)

Ghi chú:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 7.151.353.481 VND

6. NỢ XẤU

	Số cuối năm		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				
Chi tiết số dư như sau:				
- 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 năm		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 Nguyên - 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
Chi tiết số dư như sau:				
+ 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 tốn 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

Năm 2025

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

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 năm	1.566.835.875	4.126.444.444	4.558.756.100	221.234.727	-	10.473.271.146
- Mua trong năm	866.155.875	4.126.444.444	3.076.951.050	221.234.727	-	8.290.786.096
- Đầu tư XD CB hoàn thành	700.680.000	-	1.481.805.050	-	-	2.182.485.050
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	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 năm	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 năm	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 năm	1.761.973.495	8.166.822.748	5.100.400.201	518.370.458	96.914.472	15.644.481.374
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	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 năm	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 năm	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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 106.274.921.116 đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

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 năm	-	-	-	1.841.000.000	-	1.841.000.000
- Mua trong năm	-	-	-	1.841.000.000	-	1.841.000.000
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	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 năm	-	-	-	153.416.665	-	153.416.665
- Khấu hao trong năm	-	-	-	153.416.665	-	153.416.665
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	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 năm	3.797.002.770	-	-	1.687.583.335	-	5.484.586.105

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

459.250.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm	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, thi công, 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

b. Dài hạn

- Công cụ dụng cụ xuất dùng	771.798.756	1.178.429.368
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, thi công, xây lắp, 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

Năm 2025

12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	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
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Học 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

Cộng

+ 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 năm
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 thừa 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) và biên bản định giá số 12/98318/2013-DN3/BBĐG.

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Học Môn là của hợp đồng tín dụng sau:

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối năm
01/2025/93890/HĐTD	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/HĐBĐ ngày 24/02/2016, Phụ lục số 01/2017/93890/SBĐS : thế chấp Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 vào sổ cấp GCN CT 42198 cấp ngày 14/02/2005. Hợp đồng thế chấp 01/2018/93890/HĐBĐ 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

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
+ Prime Hospitality Group., LLC	35.091.284.757	35.091.284.757	44.526.220.958	44.526.220.958
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng & May thuê Tân Tiến	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700
+ Công Ty TNHH Chokwang Vina	6.663.212.289	6.663.212.289	4.710.526.368	4.710.526.368
+ Inhabitr Inc.	5.422.192.225	5.422.192.225	-	-
+ Công ty TNHH Bao bì Giấy Thành Công	5.082.857.980	5.082.857.980	6.882.861.306	6.882.861.306
+ University Furnishings, L.P.Dba The Living Company	2.883.105.014	2.883.105.014	5.878.092.379	5.878.092.379
+ Các đối tượng khác	83.354.117.655	83.354.117.655	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 năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
a. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	8.335.102.940	8.335.102.940	-
+ Được khấu trừ	-	8.335.102.940	8.335.102.940	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập	-	487.450.113	487.450.113	-
Thuế nhập khẩu	-	222.206.244	222.206.244	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.024.268.845	6.555.296.056	9.190.037.965	5.389.526.936
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	32.090.117.457	35.201.563.253	6.174.313.896
b. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.779.403.539	-	-	1.779.403.539
Thuế nhà đất, 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 tính. 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

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngắn hạn

- Chi phí lãi vay
- Chi phí Dự án Bình Trị Đông
- Chi phí tiền thuê đất
- Phụ cấp độc hại
- Chi phí điện
- Chi phí khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
63.142.196	44.587.184
2.841.918.623	3.323.137.470
5.261.138.490	3.288.211.554
414.817.000	474.288.100
780.414.321	869.955.398
630.521.135	240.533.241
9.991.951.765	8.240.712.947

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

- Tài sản thừa chờ giải quyết
- Kinh phí công đoàn
- BHXH, BHYT, BHTN
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả
- Các khoản phải trả, phải nộp khác
- + Inhabitr Inc.,
- + Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn TNHH MTV (Satra)
- + Các đối tượng khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
149.320.151	149.320.151
562.514.880	640.944.780
107.340.075	88.148.263
282.859.519	269.462.619
3.394.092.765	1.041.788.889
2.266.242.120	
143.304.933	143.304.933
984.545.712	898.483.956
4.496.127.390	2.189.664.702

b. Dài hạn

- Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn
- + Cho thuê nhà 194 Nguyễn Công Trứ
- + Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình
- + Thu tiền đặt cọc mua hàng
- + Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội
- + Cho thuê TTTM Ngọc Lan

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
1.795.189.348	2.164.970.457
1.351.529.348	1.721.310.457
214.000.000	214.000.000
163.000.000	163.000.000
24.000.000	24.000.000
42.660.000	42.660.000
1.795.189.348	2.164.970.457

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Dài hạn

- Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
3.213.383.825	3.213.383.825
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 năm
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

Năm 2025

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	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	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	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-
- 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 năm	-	-	-	-	-	9.485.356.387	9.485.356.387
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(24.794.195.000)	(24.794.195.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5.410.624.972	2.705.312.486	(18.937.187.402)	(10.821.249.944)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.821.249.944)	(10.821.249.944)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.410.624.972	-	(5.410.624.972)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	2.705.312.486	(2.705.312.486)	-
- Phát hành cổ phiếu thường	12.392.750.000	-	-	-	-	(12.392.750.000)	-
Số dư cuối năm	264.292.400.000	-	(7.315.281.096)	10.876.046.203	4.962.165.469	78.127.813.764	350.943.144.340

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	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
Thặng dư vốn cổ phần	-	-
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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	251.899.650.000	219.563.640.000
+ Vốn góp tăng trong năm	12.392.750.000	32.336.010.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	264.292.400.000	251.899.650.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(24.794.195.000)	(10.780.297.000)

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	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 năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	10.876.046.203	5.465.421.231
- 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 năm	Số đầu năm
- USD	6.026.322,56	1.314.120,74
- EUR	300	310

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	2.921.788.110	903.069.404
- Doanh thu bán nội thất gỗ	1.040.706.827.247	1.046.531.399.280
- Doanh thu bán bất động sản	6.113.565.092	8.049.665.273
- Doanh thu cho thuê bất động sản	7.544.325.113	9.867.644.254
- Doanh thu khác	5.561.934.048	3.809.509.015
Cộng	1.062.848.439.610	1.069.161.287.226

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	316.296
- Giảm giá hàng bán	-	29.860.000
- Hàng bán bị trả lại	860.110.681	217.981.468
Cộng	860.110.681	248.157.764

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	2.190.044.367	762.128.615
- Giá vốn bán nội thất gỗ	865.472.900.677	890.564.233.123
- Giá vốn bán bất động sản	5.851.438.043	8.065.736.485
- Giá vốn cho thuê bất động sản	2.448.633.912	2.755.506.783
- Giá vốn khác	5.422.026.684	4.013.866.954
Cộng	881.385.043.683	906.161.471.960

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.288.639.156	850.930.888
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.529.518.500	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.345.490.584	12.210.529.503
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	44.114.116	-
Cộng	14.207.762.356	13.061.460.391

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	2.516.386.224	2.547.671.364
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.748.554.390	6.794.520.936
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.576.306.920
- Dự phòng các khoản Đầu tư Tài chính	56.063.742.271	(19.127.270.460)
+ Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	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	62.328.682.885	(8.208.771.240)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	267.347.270	121.519.547
- Thu phạt vi phạm, bồi thường hợp đồng	825.374.100	138.555.805
- Bảo hiểm thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ PCCC	-	112.830.000
- Hàng mẫu, khuyến mãi	278.996.992	560.138.104
- Các khoản khác	83.441.200	163.796.679
Cộng	1.455.159.562	1.096.840.135

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí sửa, bù hàng lỗi	1.980.510.784	1.975.364.674
- Vi phạm hành chính, phạt chậm nộp, vi phạm hợp đồng	1.399.690.380	634.041.795
- Thuế VAT đầu vào không được hoàn thuế (từ năm 2017-2025)	5.193.799.720	77.524.693
- Các khoản khác	455.170.760	207.541.720
Cộng	9.029.171.644	2.894.472.882

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

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	16.744.399.424	19.875.320.236
- Chi phí công cụ, dụng cụ	250.120.320	260.253.774
- Chi phí khấu hao	753.152.494	794.867.313
- Chi phí bảo hành sản phẩm	220.307.999	103.010.669
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.360.633.815	40.346.957.959
- Chi phí bằng tiền khác	2.160.867.928	1.361.903.803
Cộng	58.489.481.980	62.742.313.754

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân công	38.350.341.418	40.848.211.113
- Chi phí công cụ, dụng cụ	1.095.534.373	907.206.259
- Chi phí khấu hao	532.341.205	693.713.757
- Thuế, phí, lệ phí	80.711.068	81.655.860
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.906.019.644	11.007.179.917
- Chi phí bằng tiền khác	1.413.270.504	2.142.601.720
- Chi phí dự phòng	-	(6.329.144.557)
Cộng	50.378.218.212	49.351.424.069

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí công cụ, dụng cụ	725.649.786.199	799.271.309.631
- Chi phí nhân công	223.659.561.895	244.334.010.625
- Chi phí khấu hao TSCĐ	16.439.291.943	16.674.234.588
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.754.750.546	113.421.623.556

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
- Chi phí bằng tiền khác	8.210.680.674	4.393.890.535
Cộng	1.079.714.071.257	1.178.095.068.935

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

Năm nay	Năm trước
5.529.297.964	16.244.835.150
1.025.998.092	(220.566.305)
6.555.296.056	16.024.268.845

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN
 - + Các khoản điều chỉnh tăng
 - + Các khoản điều chỉnh giảm
- Tổng thu nhập trước chuyển lỗ
- Chuyển lỗ các năm trước
- Điều chỉnh chuyển lỗ các năm trước
- Tổng thu nhập chịu thuế
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
 - + Thuế TNDN theo thuế suất thông thường

Năm nay	Năm trước
16.040.652.443	70.130.518.563
11.605.837.375	19.175.334.601
13.573.295.355	20.135.201.514
1.967.457.980	959.866.913
27.646.489.818	89.305.853.164
-	(6.322.420.254)
-	(1.759.257.158)
27.646.489.818	81.224.175.752
5.529.297.964	16.244.835.150
5.529.297.964	16.244.835.150

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế
- Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Năm nay	Năm trước
9.485.356.387	54.106.249.718
-	10.821.249.944
25.441.069	23.226.261
373	1.864

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế
- Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Năm nay	Năm trước
9.485.356.387	54.106.249.718
-	10.821.249.944
25.441.069	23.226.261
373	1.864

Ghi chú: "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" và "Lãi suy giảm trên cổ phiếu" của năm trước được điều chỉnh từ 2.330 VND/cổ phiếu thành 1.864 VND/cổ phiếu căn cứ vào mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 được thông qua theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị 2025 ngày 22 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Năm nay

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

151.623.822.219

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

Năm nay

- 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 năm: Không có.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên 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 CP Trung tâm Y khoa Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương mại Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Eland Park Limited	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 Global Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn

3.2. Giao dịch với bên liên quan

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

	Năm 2025	Bổ sung Năm 2024	Năm 2024
Thù lao, thưởng của Hội đồng Quản trị	561.000.000	720.000.000	948.000.000
+ Ông Lee Eun Hong	60.000.000	120.000.000	120.000.000
+ Ông Lim Hong Jin	60.000.000	120.000.000	120.000.000
+ Ông Jung Sung Kwan (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	30.000.000	30.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

+ Bà Mai Thị Huyền Thanh (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	30.000.000	30.000.000
+ Bà Ngô Thị Yến Trang (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	-	27.000.000
+ Ông Văn Anh Tuấn	60.000.000	120.000.000	120.000.000
+ Ông Nguyễn Thanh Sơn	60.000.000	90.000.000	90.000.000
+ Ông Song Jae Ho	60.000.000	90.000.000	90.000.000
+ Ông Nguyễn Văn Nghĩa	60.000.000	120.000.000	120.000.000
+ 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

(*) 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 năm nay tạm tính theo kết quả kinh doanh của năm 2025, thù lao năm 2024 là số đã thực nhận (số tạm tính cho năm 2024 và số bổ sung trong năm 2025)

Lương, thưởng của Ban Giám đốc	13.624.747.911	12.243.582.059
+ Ông Lim Hong Jin	6.642.818.680	6.905.590.713
+ Ông Song Jung Hong	6.181.389.231	5.337.991.346
+ Ông Văn Anh Tuấn	800.540.000	-

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Chia cổ tức	12.094.663.000	5.229.028.000
E.Land World Limited	Bán hàng	42.942.920.569	48.715.560.265
E-Land Retail Limited	Bán hàng	282.664.280	-
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Mua hàng	14.140.500	-
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Dịch vụ khám sức khỏe	363.080.000	416.755.000
Công Ty CP Dệt may Đầu tư	Bán hàng	27.483.334	149.428.704
Thương Mại Thành Công	Nhận cổ tức	1.529.518.500	-
Eland Park Limited	Bán hàng	2.572.532.355	-
E.Land Services Co., Ltd	Bán hàng	2.963.590.939	21.397.900
Suwaso Corporation	Bán hàng	81.880.500	-
E. World Co., Ltd	Bán hàng	86.068.410	86.181.000
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 năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
E.Land World Limited	Phải thu khách hàng	1.232.091.263	7.279.446.981

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

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.
- + Bộ phận khác bao gồm: Điện, nước, phế liệu, bán nguyên vật liệu, ...

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng cộng
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<i>Tài sản</i>				
Tài sản bộ phận	712.820.161.622	9.336.173.261	3.798.956.939	725.955.291.822
Tổng tài sản	712.820.161.622	9.336.173.261	3.798.956.939	725.955.291.822
<i>Nợ phải trả</i>				
Nợ phải trả bộ phận	368.226.835.164	4.822.856.756	1.962.455.562	375.012.147.482
Tổng nợ phải trả	368.226.835.164	4.822.856.756	1.962.455.562	375.012.147.482

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

	Đơn vị tính: VND			
	Sản xuất		Kinh doanh	
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	
Tổng doanh thu	1.043.628.615.357		13.657.890.205	1.062.848.439.610
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Các khoản giảm trừ	860.110.681		-	860.110.681
Doanh thu thuần	1.042.768.504.676		13.657.890.205	1.061.988.328.929
Tổng chi phí:	975.038.034.825		9.652.385.414	990.252.743.875
Giá vốn	867.662.945.044		8.300.071.955	881.385.043.683
- Giá vốn	867.662.945.044		8.300.071.955	881.385.043.683
Chi phí bán hàng không phân bổ	58.436.195.871		41.322.313	58.489.481.980
Chi phí quản lý	48.938.893.910		1.310.991.146	50.378.218.212
- Chi phí quản lý không phân bổ	24.858.501.484		996.107.843	25.854.609.327
- Chi phí quản lý phân bổ	24.080.392.426		314.883.303	24.523.608.885
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	12.561.093.096		83.249.124	14.207.762.356
Chi phí tài chính	4.625.546.706		1.408.081	62.328.682.885
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	75.666.016.241		4.087.345.834	23.614.664.525
Lãi / Lỗ khác	(7.200.926.733)		41.239	(7.574.012.082)
Lợi nhuận trước thuế	68.465.089.508		4.087.387.073	16.040.652.443
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	4.711.820.549		817.477.415	6.555.296.056
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	63.753.268.959		3.269.909.658	9.485.356.387



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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

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 đơn 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 của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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 năm				
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	9.991.951.765	-	-	9.991.951.765
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

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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	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	7.039.053.140	9.244.013.362	7.039.053.140	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	27.624.575.913	30.646.997.034	27.624.575.913	30.646.997.034
Chi phí phải trả	9.991.951.765	8.240.712.947	9.991.951.765	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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá lại vào ngày cuối năm. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cho rằng không có sự chênh lệch trọng yếu về giá trị ghi sổ với giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính của nó tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

7. Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay: 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 năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Trần Thị Ôn

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin