



CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC THÀNH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ
PHẦN CHẾ
BIẾN GỖ
ĐỨC THÀNH**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC THÀNH
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC
THÀNH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0301449014
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.31 15:11:55+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.0.0

- Kiểm toán
- Tư vấn Thuế
- Tư vấn Tài chính
- Thẩm định giá và xác định giá trị doanh nghiệp
- Audit
- Tax advisory
- Financial advisory
- Valuation

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 39

14
ĐƠN
Đ.P
ĐI
C.T
-T

1025
C.T
ĐÀNH
C
ĐÁCH
KIẾ
V
H.PH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lê Hải Liễu	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Hồng Thắng	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Hồng Thành	Thành viên không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Hà Ngọc Diệp	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025; Từ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2026
Ông Hoàng Anh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Ông Hoàng Minh Khôi	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Bà Trương Thị Diệu Lê	Thành viên không điều hành	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Ngân	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Nguyễn Công Hiếu	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025 Từ nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2026
Bà Bùi Tường Anh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Bà Phan Thị Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Bà Trương Thị Bình	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Ngọc Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm /miễn nhiệm
Bà Nguyễn Hà Ngọc Diệp	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc kiêm Người phụ trách Quản trị Công ty	
Bà Bùi Phương Thảo	Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2025

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Lê Hải Liễu – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



[Handwritten signature]

Lê Hải Liễu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Đ
T
Y
I
C
A
N
H
H

002-C
.NH
CHÍ MINH
TY
HỮU HẠN
W
)
CHÍ M

Số: 101 /VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (gọi chung là "Báo cáo tài chính tổng hợp").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.


BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 1.0818/25/TC-AC ngày 29 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.




Nguyễn Ngọc Thạch
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1
Thay mặt và đại diện cho
**CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH -
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026


Phạm Hoàng Việt
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4924-2024-156-1

301
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
KIỂM TOÁN
VACO
TP. HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		238.307.853.612	198.812.365.907
I. Tiền	110	4	4.213.280.701	5.054.914.179
1. Tiền	111		4.213.280.701	5.054.914.179
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	95.000.000.000	51.555.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		95.000.000.000	51.555.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71.744.310.629	67.984.650.338
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	27.110.365.899	26.364.791.925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	36.148.534.607	2.290.869.719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.400.000.000	33.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.931.390.541	6.836.576.948
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(845.980.418)	(507.588.254)
IV. Hàng tồn kho	140	11	59.028.270.023	67.207.889.434
1. Hàng tồn kho	141		59.028.270.023	67.207.889.434
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.321.992.259	7.009.911.956
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.851.145.657	764.828.881
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.470.846.602	6.245.083.075
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		318.698.784.464	328.672.693.957
I. Tài sản cố định	220		53.530.250.511	54.303.536.438
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	42.795.632.444	43.211.991.511
- Nguyên giá	222		123.755.863.556	120.205.564.763
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.960.231.112)	(76.993.573.252)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	10.734.618.067	11.091.544.927
- Nguyên giá	228		16.747.464.013	16.747.464.013
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.012.845.946)	(5.655.919.086)
II. Bất động sản đầu tư	230	15	199.021.020.401	206.337.990.980
- Nguyên giá	231		219.401.363.342	218.626.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.380.342.941)	(12.288.009.020)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	16	63.000.000.000	63.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		63.000.000.000	63.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		3.147.513.552	5.031.166.539
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.651.184.638	4.457.981.584
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	496.328.914	573.184.955
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		557.006.638.076	527.485.059.864

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		193.623.929.528	224.400.171.335
I. Nợ ngắn hạn	310		121.329.731.561	141.533.158.450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	10.318.538.163	15.109.334.283
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	5.016.773.449	9.889.416.776
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	8.354.898.168	6.573.041.673
4. Phải trả người lao động	314		22.934.988.672	20.972.076.129
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.686.535.860	3.473.612.415
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.055.169.050
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.097.984.359	3.852.685.838
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	62.295.513.458	76.325.768.604
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	24	7.624.499.432	3.282.053.682
II. Nợ dài hạn	330		72.294.197.967	82.867.012.885
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	2.894.849.926
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	5.394.567.000	3.786.723.001
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	65.385.700.000	74.205.700.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.513.930.967	1.979.739.958
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		363.382.708.548	303.084.888.529
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	363.382.708.548	303.084.888.529
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		249.307.010.000	238.835.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		249.307.010.000	238.835.570.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.096.117.006	9.096.117.006
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.993.350.000)	(3.261.350.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.001.210.514	1.001.210.514
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		106.971.721.028	57.413.341.009
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		32.742.450.009	23.926.740.723
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		74.229.271.019	33.486.600.286
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		557.006.638.076	527.485.059.864



Lê Hải Liễu
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Quốc Hiệp
 Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	328.895.640.019	336.675.738.281
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	1.038.531.296	1.152.976.614
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		327.857.108.723	335.522.761.667
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	188.746.559.536	205.095.030.253
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		139.110.549.187	130.427.731.414
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	9.320.605.218	9.150.286.350
7. Chi phí tài chính	22	32	11.597.280.192	10.207.517.787
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.128.472.558	6.011.840.256
8. Chi phí bán hàng	25	33	13.206.955.415	16.960.212.427
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	26.319.872.732	36.777.386.615
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		97.307.046.066	75.632.900.935
11. Thu nhập khác	31	34	1.326.671.504	788.138.299
12. Chi phí khác	32		1.854.373.854	424.782.512
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(527.702.350)	363.355.787
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		96.779.343.716	75.996.256.722
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	20.177.466.006	15.908.312.212
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		76.856.041	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		76.525.021.669	60.087.944.510



Lê Hải Liễu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	96.779.343.716	75.996.256.722
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	14.906.471.872	12.027.274.356
- Các khoản dự phòng	03	(127.416.827)	543.903.254
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(168.425.499)	(230.301.066)
- (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.801.229.189)	(5.274.549.365)
- Chi phí lãi vay	06	7.128.472.558	6.011.840.256
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	112.717.216.631	89.074.424.157
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	1.714.826.522	6.165.511.865
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	8.179.619.411	10.407.195.903
- (Tăng)/Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(9.787.864.844)	14.110.333.862
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	720.480.170	3.780.406.102
- Tiền lãi vay đã trả	14	(7.128.472.558)	(6.011.840.256)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(18.661.440.779)	(14.161.834.908)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(597.864.900)	(2.799.443.999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	87.156.499.653	100.564.752.726
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(42.507.966.919)	(165.112.320.423)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	575.000.000	763.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(87.400.000.000)	(252.973.054.586)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	73.200.000.000	259.673.054.586
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.708.350.285	5.404.233.481
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(51.424.616.634)	(152.244.450.578)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	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	10.739.440.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(268.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	152.323.027.192	268.180.267.775
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(175.173.282.338)	(189.039.464.171)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(24.664.517.250)	(45.060.181.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(36.775.332.396)	33.812.622.054
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(1.043.449.377)	(17.867.075.798)
Tiền đầu năm	60	5.054.914.179	22.722.321.742
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	201.815.899	199.668.235
Tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4.213.280.701	5.054.914.179



Lê Hải Liệu
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Quốc Hiệp
 Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo
 Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty TNHH Chế biến Gỗ Đức Thành. Ngày 08 tháng 8 năm 2000, Công ty TNHH Gỗ Đức Thành được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành.

Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301449014 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 8 năm 2000. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 36 ngày 24 tháng 11 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 595 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 634 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ bện. Chi tiết: Sản xuất mộc dân dụng, cán chổi, cán cờ, ván ghép, đồ gỗ gia dụng. Sản xuất đồ chơi trẻ em bằng gỗ (trừ chế biến gỗ, không kinh doanh đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khoẻ của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất và kinh doanh sản phẩm từ gỗ.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH Chế biến Gỗ xuất khẩu Đức Tâm (*)	Số 49A, Đoàn Văn Cừ, Ấp Vàm, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai	100	100	Buôn bán gỗ xẻ (từ nguồn gỗ hợp pháp)

(*) Công ty TNHH Chế biến Gỗ xuất khẩu Đức Tâm đã ngừng sản xuất, thu hẹp quy mô, hoạt động kinh doanh hiện tại chủ yếu là cho thuê nhà xưởng.

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành	Thửa đất số 835, Tờ bản đồ số 7, Khu phố Tân Hội, Phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành – Cửa hàng Đức Thành (*)	216 Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh 4 - Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành	Thửa đất 813, tờ bản đồ số 41, Đường khánh bình 51, Khu phố Bình Chánh, Phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành	Thửa đất 995, tờ bản đồ số 3, tổ 1, Khu phố Bà Tri, Phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc (tiếp theo):

(*) Chi nhánh Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành – Cửa hàng Đức Thành được giải thể theo quyết định số 06E-25/NQ-ĐT ngày 04 tháng 5 năm 2025, đã ngừng hoạt động và đang hoàn tất thủ tục đóng mã số thuế.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Hướng dẫn kế toán mới đã ban hành nhưng chưa áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các Báo cáo tài chính tổng hợp trong tương lai của Công ty.

HO
ANH
CHÍNH
TY
HỮU
ÁN
O
S/CY



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) và 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất, theo đó để có thông tin đầy đủ thì người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc Báo cáo tài chính tổng hợp này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại các thuyết minh số 15;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b và c trên đây), Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy; do đó, Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, phải thu về cho vay, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tiền thuê đất: Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước cho phần đất Công ty đang sử dụng tại Khu công nghiệp Mỹ Phước 3. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là 35 - 40 năm.

Chi phí sửa chữa: Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Các khoản khác: Các khoản chi phí trả trước khác có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Thời gian hữu dụng ước tính</u> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất (49 - 50 năm). Quyền sử dụng đất vô thời hạn không tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian sử dụng hữu ích trong 03 - 15 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 28
Quyền sử dụng đất	28 - 40

AB
HI
PH
C
NH
EM
A
O

M.S.D.N.
CH
D
Q.G.Đ.VA

T.C.P
HNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải trả người bán:** Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Chi phí phải trả:** Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng 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 về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- **Phải trả khác:** Phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

356
HÀ
HỘ C
IG T
M HI
TOÁN
CỎ
TỔ C

330
CỎ
CỎ
IẾ I
ÚC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được 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 như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh trong năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm này mới phát sinh chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp năm hiện hành: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của năm hiện hành.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp năm hiện hành: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của năm phát sinh khoản chiết khấu, hàng bán trả lại.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế (Tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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 hình thức pháp lý.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Danh sách các bên liên quan của Công ty gồm:

Bên liên quan

Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm
Công ty Cổ phần Phân bón Bình Điền

Công ty TNHH Trí Phước Thành

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tri Linh

Công ty Cổ phần Pizza 4PS

Công ty Cổ phần Nhựa Bình Minh

Công ty TNHH Business Insight Vietnam

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Kim Thịnh

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Phước

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát,
Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên
có quan hệ mật thiết với các thành viên này

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty có cùng thành viên chủ chốt (Ông Trần Ngọc Hùng - Đã miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025 là Kế toán trưởng)

Công ty của người có liên quan đến người nội bộ (Bà Lê Hải Liễu)

Công ty của người có liên quan đến người nội bộ (Ông Lê Hồng Thành)

Công ty có cùng thành viên chủ chốt (Bà Bùi Tường Anh là Giám đốc tài chính)

Công ty có cùng thành viên chủ chốt (Ông Nguyễn Hoàng Ngân - Đã miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025 là Thành viên HĐQT)

Công ty có cùng thành viên chủ chốt (Ông Hoàng Anh Tuấn là Người đại diện pháp luật)

Công ty có cùng thành viên chủ chốt (Ông Hoàng Minh Khôi là Phó Giám đốc)

Công ty có cùng thành viên chủ chốt (Ông Hoàng Minh Khôi là Phó Giám đốc)

Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết với nhân sự chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày chỉ tiêu lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ, các sản phẩm này không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế. Sản phẩm của Công ty vừa tiêu thụ trong nước và xuất khẩu, tuy nhiên các thị trường này cũng không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế.

4. TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.650.006	58.994.690
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.210.630.695	4.995.919.489
Cộng	4.213.280.701	5.054.914.179

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện số tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc 6 tháng với lãi suất từ 5,6% đến 7,8% năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	400.518.668	484.594.317
Công ty TNHH Trí Phước Thành - phải thu về tiền mua hàng hóa	400.518.668	484.594.317
b) Phải thu của khách hàng ngắn hạn khác	26.709.847.231	25.880.197.608
Asung Co., Ltd	7.714.071.020	9.899.165.690
Công ty TNHH MTV Máy Việt	1.691.960.842	1.691.960.842
Triace Limited	6.365.408.217	6.332.119.032
Các khách hàng khác	10.938.407.152	7.956.952.044
Cộng	27.110.365.899	26.364.791.925

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần BYS	783.780.000	584.630.000
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Gỗ Hoàng Huy	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Tiến Uy	3.619.000.000	-
Công ty TNHH Tong Jou Việt Nam	67.341.430	632.760.238
Các đối tượng khác	1.678.413.177	1.073.479.481
Cộng	36.148.534.607	2.290.869.719

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Hương (i)	2.400.000.000	5.000.000.000
Bà Hồ Thị Hường	-	5.500.000.000
Bà Đặng Thị Ngân	-	16.000.000.000
Ông Bùi Xuân Trường	-	6.500.000.000
Cộng	2.400.000.000	33.000.000.000

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản cho Bà Nguyễn Thị Hương vay theo Hợp đồng số 58 - 25/HĐV-ĐT ngày 16 tháng 10 năm 2025, lãi suất cho vay là 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản thế chấp là Giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bên đi vay.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	1.927.413.101	2.477.075.983
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm - phải thu tiền mượn	1.927.413.101	2.222.591.983
Bà Huỳnh Thị Thanh - Tạm ứng	-	254.484.000
b) Phải thu ngắn hạn đối tượng khác	5.003.977.440	4.359.500.965
Ký quỹ, ký cược	-	150.000.000
Lãi dự thu	1.336.599.861	818.720.957
Tạm ứng	2.939.525.000	1.412.564.050
Đối tượng khác	727.852.579	1.978.215.958
Cộng	6.931.390.541	6.836.576.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Phải thu khách hàng		845.980.424		1.184.372.588
Công ty TNHH MTV Máy Việt	Trên 1 năm	1.691.960.842	Dưới 1 năm	1.691.960.842
Cộng		1.691.960.842		1.691.960.842

Chi tiết tình hình tăng giảm khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	507.588.254	-
Trích dự phòng trong năm	338.392.164	507.588.254
Tại ngày cuối năm	845.980.418	507.588.254

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	31.079.368.197	-	35.335.203.303	-
Công cụ, dụng cụ	767.973.134	-	892.184.639	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.215.886.562	-	9.803.696.806	-
Thành phẩm	16.965.042.130	-	21.176.196.686	-
Hàng hóa	-	-	608.000	-
Cộng	59.028.270.023	-	67.207.889.434	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.851.145.657	764.828.881
Công cụ và dụng cụ	58.943.040	45.329.168
Chi phí bảo hiểm	741.068.669	87.064.169
Chi phí sửa chữa	87.200.005	76.454.565
Các khoản khác	963.933.943	555.980.979
b) Dài hạn	2.651.184.638	4.457.981.584
Công cụ và dụng cụ	285.009.439	587.201.493
Tiền thuê đất	1.120.057.684	1.154.986.856
Chi phí sửa chữa	1.191.827.366	2.222.421.289
Các khoản khác	54.290.149	493.371.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ					
Số dư đầu năm	53.051.257.512	45.270.076.519	17.556.334.394	4.327.896.338	120.205.564.763
- Mua trong năm	2.184.000.000	3.322.788.545	480.000.000	36.318.182	6.023.106.727
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.539.626.116)	(933.181.818)	-	(2.472.807.934)
Số dư cuối năm	55.235.257.512	47.053.238.948	17.103.152.576	4.364.214.520	123.755.863.556
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	32.027.657.730	34.579.901.750	7.181.506.459	3.204.507.313	76.993.573.252
- Khấu hao trong năm	2.807.230.256	2.229.963.276	1.143.336.212	258.936.050	6.439.465.794
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.539.626.116)	(933.181.818)	-	(2.472.807.934)
Số dư cuối năm	34.834.887.986	35.270.238.910	7.391.660.853	3.463.443.363	80.960.231.112
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	21.023.599.782	10.690.174.769	10.374.827.935	1.123.389.025	43.211.991.511
Tại ngày cuối năm	20.400.369.526	11.783.000.038	9.711.491.723	900.771.157	42.795.632.444

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 33.715.712.574 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 34.909.635.492 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình là nhà xưởng với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 6.389.250.763 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 6.420.114.041 VND) để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN TP. Hồ Chí Minh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u> VND	<u>Phần mềm máy tính</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	14.917.549.433	1.829.914.580	16.747.464.013
Số dư cuối năm	14.917.549.433	1.829.914.580	16.747.464.013
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	5.216.830.450	439.088.636	5.655.919.086
- Khấu hao trong năm	253.262.820	103.664.040	356.926.860
Số dư cuối năm	5.470.093.270	542.752.676	6.012.845.946
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	9.700.718.983	1.390.825.944	11.091.544.927
Tại ngày cuối năm	9.447.456.163	1.287.161.904	10.734.618.067

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 275.564.580 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 275.564.580 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty đã thế chấp một số tài sản vô hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.438.394.236 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 7.438.394.236 VND) để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN TP. Hồ Chí Minh.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Quyền sử dụng đất</u> VND	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	154.500.000.000	64.126.000.000	218.626.000.000
- Mua trong năm	-	1.275.363.342	1.275.363.342
- Giảm khác (i)	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Số dư cuối năm	154.500.000.000	64.901.363.342	219.401.363.342
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	7.612.161.212	4.675.847.808	12.288.009.020
- Khấu hao trong năm	5.313.611.406	2.796.467.812	8.110.079.218
- Giảm khác (i)	-	(17.745.297)	(17.745.297)
Số dư cuối năm	12.925.772.618	7.454.570.323	20.380.342.941
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	146.887.838.788	59.450.152.192	206.337.990.980
Tại ngày cuối năm	141.574.227.382	57.446.793.019	199.021.020.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)

- (i) Giảm khác trong năm là giảm nguyên giá quyền sử dụng đất của Nhà máy 6 do thay đổi giá chuyển nhượng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 47.818.211.108 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 50.183.735.552 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Tân Bình.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của nhà máy 4	59.626.000.000	11.807.788.892	47.818.211.108
2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của nhà máy 6	159.775.363.342	8.572.554.049	151.202.809.293
Cộng		219.401.363.342	20.380.342.941	199.021.020.401

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.



449
IG
PH
HIỆM
TH
T.P.V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào Công ty con	63.000.000.000	-	-	63.000.000.000
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm (i)	63.000.000.000	(*)	-	63.000.000.000
Cộng	63.000.000.000	-	-	63.000.000.000

Ghi chú:

(*) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

(i) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm ("Đức Tâm") với giá trị là 63.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 100% tổng Vốn điều lệ. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Đức Tâm đang có lãi lũy kế. Công ty đã thông báo ngừng sản xuất, thu hẹp quy mô và hiện tại hoạt động kinh doanh chủ yếu là cho thuê nhà xưởng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch chủ yếu với công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty bán hàng hóa	-	41.037.344
Công ty cung cấp dịch vụ tư vấn	-	5.112.000.000
Công ty mượn tiền	4.560.000.000	13.755.000.000
Công ty trả lại tiền mượn	230.000.000	10.835.000.000
Công ty mua hàng	975.000	14.131.318.559
Công ty mua tài sản cố định	-	136.363.636

17. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế TNDN hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	496.328.914	573.184.955
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	496.328.914	573.184.955

Ghi chú:

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời của khoản dự phòng phải trả, chênh lệch chi phí khấu hao và chênh lệch đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ do đánh giá lại tỷ giá cuối năm.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả các bên liên quan	39.414.211	39.414.211	38.361.211	38.361.211
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm	39.414.211	39.414.211	38.361.211	38.361.211
b) Phải trả các nhà cung cấp khác	10.279.123.952	10.279.123.952	15.070.973.072	15.070.973.072
Công ty TNHH MTV Gỗ Thanh Hùng	470.715.948	470.715.948	1.320.809.957	1.320.809.957
Bà Châm Kim Loan - Phải trả tiền chuyển nhượng đất	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Cẩm Tú	1.895.067.417	1.895.067.417	1.829.843.476	1.829.843.476
Các đối tượng khác	7.913.340.587	7.913.340.587	7.920.319.639	7.920.319.639
Cộng	10.318.538.163	10.318.538.163	15.109.334.283	15.109.334.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Le Comptoir de Mathilde	702.236.660	4.403.521.890
Công ty TNHH MTV Cường Quốc Phát	693.754.260	977.120.240
Các khách hàng khác	3.620.782.529	4.508.774.646
Cộng	5.016.773.449	9.889.416.776

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.169.092.694	20.172.595.789	18.661.440.779	6.680.247.704
Thuế thu nhập cá nhân	1.403.948.979	2.072.125.594	3.278.333.345	197.741.228
Tiền thuế đất	-	6.002.095	6.002.095	-
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.476.909.236	-	1.476.909.236
Cộng	6.573.041.673	23.733.632.714	21.951.776.219	8.354.898.168

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền lương nghỉ phép phải trả	-	2.087.929.000
Trích trước tiền thuế đất	497.834.855	447.434.855
Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.188.701.005	1.385.683.415
Cộng	1.686.535.860	3.473.612.415

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.097.984.359	3.852.685.838
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội	799.874.494	1.236.610.780
Nhận ký quỹ, ký cược	-	940.142.091
Cổ tức phải trả	38.529.500	32.155.750
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.259.580.365	1.643.777.217
b) Dài hạn	5.394.567.000	3.786.723.001
Nhận ký quỹ, ký cược	5.394.567.000	3.786.723.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	76.325.768.604	76.325.768.604	161.143.027.192	(175.173.282.338)	62.295.513.458	62.295.513.458
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Tân Bình (i)	9.287.873.550	9.287.873.550	58.783.947.864	(59.546.554.414)	8.525.267.000	8.525.267.000
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn (ii)	26.116.692.537	26.116.692.537	6.671.795.672	(32.788.488.209)	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (iii)	32.101.202.517	32.101.202.517	86.867.283.656	(74.018.239.715)	44.950.246.458	44.950.246.458
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (iv)	8.820.000.000	8.820.000.000	8.820.000.000	(8.820.000.000)	8.820.000.000	8.820.000.000
b) Vay dài hạn	74.205.700.000	74.205.700.000	-	(8.820.000.000)	65.385.700.000	65.385.700.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (iii)	74.205.700.000	74.205.700.000	-	(8.820.000.000)	65.385.700.000	65.385.700.000
Cộng	150.531.468.604	150.531.468.604	161.143.027.192	(183.993.282.338)	127.681.213.458	127.681.213.458

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình với hạn mức vay là 70.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty tại thửa đất số 813, tờ bản đồ số 41, Phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 15).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn với hạn mức vay là 3.000.000 USD để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 944, tờ bản đồ số 38, phường Trưng Dài, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Công ty con - Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh với hạn mức vay 45.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Bà Lê Hải Liễu - Chủ tịch Hội đồng Quản trị tại địa chỉ 76 Hà Huy Tập, khu Nam Thiên I (H13), phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

19/11/2015 - 15:30/30/11

19/11/2015 - 15:30/30/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (iv) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh để thanh toán các khoản nhận chuyển nhượng đất, nhà xưởng phục vụ hoạt động kinh doanh cho thuê tại Phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn vay tối đa 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cố định trong 2 năm đầu kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên là 6%/ năm, sau đó lãi suất biến động theo lãi suất thị trường. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số 02/2024/7801028/HĐBD ngày 14 tháng 5 năm 2024 (Xem thuyết minh số 13 và 14).

Kỳ hạn thanh toán của các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Từ 01 năm trở xuống	8.820.000.000	8.820.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	35.280.000.000	35.280.000.000
Trên 05 năm	30.105.700.000	38.925.700.000
	74.205.700.000	83.025.700.000
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(8.820.000.000)	(8.820.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	65.385.700.000	74.205.700.000

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày đầu năm	3.282.053.682	3.077.100.456
Tăng trích lập quỹ	2.295.750.650	3.004.397.226
Chi quỹ	(597.864.900)	(2.799.444.000)
Điều chỉnh khác (i)	2.644.560.000	-
Tại ngày cuối năm	7.624.499.432	3.282.053.682

Ghi chú:

- (i) Khoản điều chỉnh tăng quỹ khen thưởng, phúc lợi từ chi phí lương thưởng, do đã mượn nguồn chi tạm trong năm trước.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản phải trả liên quan đến trợ cấp thôi việc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND		VND	VND
Số dư đầu năm trước	218.725.920.000	9.117.717.006	(4.332.350.000)	1.001.210.514	66.854.272.723	291.366.770.243
Phát hành cổ phiếu để chia cổ tức	21.448.650.000	-	-	-	(21.448.650.000)	-
Giảm vốn điều lệ do mua lại cổ phiếu của người lao động nghỉ việc	(1.339.000.000)	(21.600.000)	1.339.000.000	-	-	(21.600.000)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(268.000.000)	-	-	(268.000.000)
Lãi trong năm	-	-	-	-	60.087.944.510	60.087.944.510
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(3.004.397.224)	(3.004.397.224)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(45.075.829.000)	(45.075.829.000)
Số dư cuối năm trước	238.835.570.000	9.096.117.006	(3.261.350.000)	1.001.210.514	57.413.341.009	303.084.888.529
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (i)	10.739.440.000	-	-	-	-	10.739.440.000
Giảm vốn điều lệ do mua lại cổ phiếu của người lao động nghỉ việc	(268.000.000)	-	268.000.000	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	76.525.021.669	76.525.021.669
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(2.295.750.650)	(2.295.750.650)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	(24.670.891.000)	(24.670.891.000)
Số dư cuối năm nay	249.307.010.000	9.096.117.006	(2.993.350.000)	1.001.210.514	106.971.721.028	363.382.708.548

Ghi chú:

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04-25/NQ-ĐT ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (cổ phiếu ESOP năm 2024), Hội đồng Quản trị đã triển khai thực hiện từ ngày 04 tháng 4 năm 2025 đến ngày 27 tháng 4 năm 2025. Ngày 05 tháng 5 năm 2025, Công ty đã công bố Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu, theo đó đã phát hành 1.073.944 cổ phiếu cho 230 người là cán bộ công nhân viên của Công ty với giá bán 10.000 VND/ cổ phiếu, tăng vốn điều lệ thêm 10.739.440.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(ii) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024, số 01-25/NQ-ĐHĐCĐ GĐT ngày 19 tháng 4 năm 2025 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 với số tiền 3.004.397.000 VND, tương ứng với số Công ty đã trích trong năm 2024.
- Thông qua mức chi trả cổ tức 2024, tỷ lệ 20%/mệnh giá cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tương đương 48.525.848.000 VND. Trong đó, Công ty đã chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024 bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ tạm ứng 10%/mệnh giá, tương đương 23.596.947.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13-24/NQ-ĐT ngày 19 tháng 10 năm 2024. Dự kiến chia cổ tức đợt cuối năm 2024 10%/mệnh giá cổ phần bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn thực hiện. Ngày 02 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 13-25/NQ-ĐT về việc quyết định chia cổ tức đợt cuối năm 2024 với tỷ lệ còn lại là 10%/mệnh giá, tương đương 24.670.891.000 VND.

Cổ tức đã được chi trả trong năm nay là 24.664.517.250 VND (năm trước là 45.060.181.550 VND).

Trong năm, Công ty cũng tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 với số tiền là 2.295.750.650 VND theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 đã được thông qua ở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi tiết vốn điều lệ đã được góp như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Bà Hà Thị Huệ	-	-	0,0%	800.921	8.009.210.000	3,4%
Bà Nguyễn Hà Ngọc Diệp	1.426.281	14.262.810.000	5,7%	1.409.081	14.090.810.000	5,9%
Bà Lê Hải Liễu	6.175.069	61.750.690.000	24,8%	5.321.064	53.210.640.000	22,3%
Các cổ đông khác	17.069.541	170.695.410.000	68,5%	16.065.881	160.658.810.000	67,3%
Cổ phiếu quỹ	259.810	2.598.100.000	1,0%	286.610	2.866.100.000	1,2%
Cộng	24.930.701	249.307.010.000	100%	23.883.557	238.835.570.000	100%

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24.930.701	23.883.557
- Cổ phiếu phổ thông	24.930.701	23.883.557
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	24.930.701	23.883.557
- Cổ phiếu phổ thông	24.930.701	23.883.557
Số lượng cổ phần được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	(259.810)	(286.610)
- Cổ phiếu phổ thông	(259.810)	(286.610)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.670.891	23.596.947
- Cổ phiếu phổ thông	24.670.891	23.596.947

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	136.465,88	169.020,02

Nợ khó đòi đã xử lý

Khoản nợ phải thu tiền hàng Công ty Cổ phần Liên doanh FDI Korea Việt Nam Vinport Group với số tiền là 532.000.000 VND đã được xóa sổ do không có khả năng thu hồi.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	288.495.679.683	307.522.662.837
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	27.048.694.455	21.192.699.894
Doanh thu khác	13.351.265.881	7.960.375.550
Cộng	328.895.640.019	336.675.738.281

	Năm nay	Năm trước
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>		
Trong đó:		
Chiết khấu thương mại	365.877.828	571.341.478
Hàng bán bị trả lại	672.653.468	581.635.136
	1.038.531.296	1.152.976.614
Doanh thu thuần về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	327.857.108.723	335.522.761.667

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	173.842.500.159	199.883.761.244
Giá vốn cho thuê bất động sản	10.830.301.649	5.211.269.009
Giá vốn của hoạt động khác	4.073.757.728	-
Cộng	188.746.559.536	205.095.030.253

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.401.533.676	89.334.558.039
Chi phí nhân công	92.753.825.640	115.255.274.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.906.471.872	12.027.274.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.086.849.389	24.087.093.591
Chi phí khác	3.468.894.275	6.515.401.141
Cộng	224.617.574.852	247.219.601.219

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.701.015.488	2.258.366.002
Lãi trái phiếu	-	616.332.626
Lãi cho vay	525.213.701	1.777.732.873
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3.914.802.491	4.246.738.858
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	168.425.499	230.301.066
Chiết khấu thanh toán	11.148.039	20.814.925
Cộng	9.320.605.218	9.150.286.350

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7.128.472.558	6.011.840.256
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.878.384.997	2.076.131.079
Chiết khấu thanh toán cho người mua	2.590.422.637	2.119.546.452
Cộng	11.597.280.192	10.207.517.787

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	4.465.639.850	6.252.020.720
Chi phí khấu hao TSCĐ	32.083.326	34.999.992
Chiết khấu bán hàng	116.788.342	423.012.235
Chi phí vận chuyển	1.881.731.491	1.851.821.877
Chi phí hoa hồng	676.349.683	2.577.496.287
Chi phí xuất hàng	2.035.723.939	2.083.867.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.110.427.024	2.808.880.318
Các khoản chi phí bán hàng khác	888.211.760	928.113.304
Cộng	13.206.955.415	16.960.212.427
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	17.792.838.094	24.784.110.342
Chi phí nguyên vật liệu	129.535.199	318.685.669
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	73.216.707	144.772.411
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.215.488.241	1.889.611.731
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng	338.392.164	507.588.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.269.167.789	4.238.158.772
Các khoản chi phí QLDN khác	1.501.234.538	4.894.459.436
Cộng	26.319.872.732	36.777.386.615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

34. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	575.000.000	626.001.516
Thu thanh lý hợp đồng ngừng thuê trước hạn	442.826.529	-
Thu nhập khác	308.844.975	162.136.783
Cộng	1.326.671.504	788.138.299

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	96.779.343.716	75.996.256.722
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	3.652.790.552	3.235.725.653
<i>Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>3.854.689.735</i>	<i>3.550.871.452</i>
<i>Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(201.899.183)</i>	<i>(315.145.799)</i>
Thu nhập chịu thuế	100.432.134.268	79.231.982.375
Thu nhập tính thuế	100.432.134.268	79.231.982.375
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN hiện hành	20.086.426.854	15.846.396.475
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	(29.750.000)	(41.800.000)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	120.789.152	103.715.737
Chi phí thuế TNDN hiện hành còn phải nộp	20.177.466.006	15.908.312.212

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất thông thường với tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, thặng dư vốn cổ phần, cổ phiếu quỹ, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	62.295.513.458	76.325.768.604
Trừ: Tiền	(4.213.280.701)	(5.054.914.179)
Nợ thuần	58.082.232.757	71.270.854.425
Vốn chủ sở hữu	363.382.708.548	303.084.888.529
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	16%	24%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền	4.213.280.701	4.213.280.701	5.054.914.179	5.054.914.179
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	95.000.000.000	95.000.000.000	51.555.000.000	51.555.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	30.256.251.022	30.256.251.022	31.026.732.569	31.026.732.569
Phải thu về cho vay	2.400.000.000	2.400.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Tổng cộng	131.869.531.723	131.869.531.723	120.636.646.748	120.636.646.748
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	127.681.213.458	127.681.213.458	150.531.468.604	150.531.468.604
Phải trả người bán và phải trả khác	18.011.215.028	18.011.215.028	21.512.132.342	21.512.132.342
Chi phí phải trả	1.686.535.860	1.686.535.860	3.473.612.415	3.473.612.415
Tổng cộng	147.378.964.346	147.378.964.346	175.517.213.361	175.517.213.361

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo như Thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 2 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
Số cuối năm			
Tiền	4.213.280.701	-	4.213.280.701
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	95.000.000.000	-	95.000.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	30.256.251.022	-	30.256.251.022
Phải thu về cho vay	2.400.000.000	-	2.400.000.000
Tổng cộng	131.869.531.723	-	131.869.531.723
Số cuối năm			
Các khoản vay	51.355.444.854	76.325.768.604	127.681.213.458
Phải trả người bán và phải trả khác	12.616.648.028	5.394.567.000	18.011.215.028
Chi phí phải trả	1.686.535.860	-	1.686.535.860
Tổng cộng	65.658.628.742	81.720.335.604	147.378.964.346
Chênh lệch thanh khoản thuần	66.210.902.981	(81.720.335.604)	(15.509.432.623)
Số đầu năm			
Tiền	5.054.914.179	-	5.054.914.179
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	51.555.000.000	-	51.555.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.026.732.569	-	31.026.732.569
Phải thu về cho vay	33.000.000.000	-	33.000.000.000
Tổng cộng	120.636.646.748	-	120.636.646.748
Số đầu năm			
Các khoản vay	76.325.768.604	74.205.700.000	150.531.468.604
Phải trả người bán và phải trả khác	17.725.409.341	3.786.723.001	21.512.132.342
Chi phí phải trả	3.473.612.415	-	3.473.612.415
Tổng cộng	97.524.790.360	77.992.423.001	175.517.213.361
Chênh lệch thanh khoản thuần	23.111.856.388	(77.992.423.001)	(54.880.566.613)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ


“Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia” không bao gồm số tiền 1.336.599.861 VND là khoản tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trong năm nay chưa thu được, nhưng đã bao gồm 818.720.957 VND là số tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trong năm trước đã thu được trong năm nay. Theo đó, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên khoản mục “Tăng/(giảm) các khoản phải thu”.

“Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác” đã bao gồm 410.342.850 VND là số tiền còn phải trả về mua sắm tài sản cố định phát sinh năm trước đã được thanh toán trong năm nay. Đồng thời, bao gồm 35.546.220.000 VND là số tiền chi ứng trước để mua sắm tài sản cố định tại ngày cuối năm (tại ngày đầu năm là 747.066.000 VND). Vì vậy, các khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên khoản mục “(Tăng)/giảm các khoản phải thu và phải trả”.


38. SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.




Lê Hải Liễu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng


Bùi Phương Thảo
Người lập biểu



Văn phòng Hà Nội

Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319,
Số 63 Lê Văn Lương, P. Trung Hòa,
Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội
Tel: +84-24 3577 0781
Fax: +84-24 3577 0787
Email: vacohn@vaco.com.vn
Website: www.vaco.com.vn

Văn phòng Hồ Chí Minh

Lầu 10, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ
P. 2, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Tel: +84-28 3840 6618
Fax: +84-28 3840 6616
Email: vacohcm@vaco.com.vn

Văn phòng Đồng Nai

79 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng,
TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai
Tel: +84-251 3828 560
Fax: +84-251 3828 560
Email: vacodongnai@vaco.com.vn

Văn phòng Bình Dương

Số 12, đường số 5, tổ 19
Khu 3, P. Chánh Nghĩa
TP. Thủ Dầu Một, T. Bình Dương
Email: vacobinhduong@vaco.com.vn

Ha Noi Office

12A Floor, 319 Corporation Tower
No. 63 Le Van Luong Street, Trung Hoa Ward,
Cau Giay District, Hanoi City
Tel: +84-24 3577 0781
Fax: +84-24 3577 0787
Email: vacohn@vaco.com.vn
Website: www.vaco.com.vn

Ho Chi Minh Office

10th Floor, HUD Building, No 159 Dien Bien Phu Street
Ward. 2, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City
Tel: +84-28 3840 6618
Fax: +84-28 3840 6616
Email: vacohcm@vaco.com.vn

Dong Nai Office

No. 79 Ha Huy Giap Street, Quyet Thang Ward,
Bien Hoa City, Dong Nai Province
Tel: +84-251 3828 560
Fax: +84-251 3828 560
Email: vacodongnai@vaco.com.vn

Binh Duong Office

No. 12, Street 5, Group 19,
Quarter 3, Chanh Nghia Ward
Thu Dau Mot City, Binh Duong Province
Email: vacobinhduong@vaco.com.vn