



CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC THÀNH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 15:07:45+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.0.0

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHÉ BIÊN GỖ ĐỨC THÀNH

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



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 HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 44

01
ÔN
CỔ
IẾ
ỨC
p.

356-02
NHÀNH
HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY
KIỂM HỮU H
TOÁN
CỔ
HỒ CHÍ

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 hợp nhất 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 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
Ông Hoàng Anh Tuấn	Thành viên	Từ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên độc lập	Tái 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	Bổ 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
Bà Bùi Tường Anh	Thành viên	Từ nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2026
Bà Phan Thị Vân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2025
Bà Trương Thị Bình	Trưởng ban	Bổ 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



BÁO CÁO CỦA 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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

Số: 102/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 hợp nhất 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 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất").

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		272.476.510.258	230.246.849.340
I. Tiền	110	4	5.123.306.622	5.169.758.218
1. Tiền	111		5.123.306.622	5.169.758.218
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		95.000.000.000	51.555.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	95.000.000.000	51.555.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		100.400.768.851	92.566.596.214
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	27.117.842.214	26.364.791.925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	36.157.075.607	2.533.855.163
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	35.571.831.448	31.175.537.380
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(845.980.418)	(507.588.254)
IV. Hàng tồn kho	140	11	63.084.302.931	73.223.354.674
1. Hàng tồn kho	141		63.084.302.931	73.223.354.674
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.868.131.854	7.732.140.234
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.939.645.657	764.828.881
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.470.846.602	6.245.083.075
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	457.639.595	722.228.278
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		280.366.343.627	297.044.511.322
I. Tài sản cố định	220		57.052.606.919	82.626.155.945
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	46.317.988.852	61.537.551.018
- Nguyên giá	222		138.871.263.787	172.887.493.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(92.553.274.935)	(111.349.942.774)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	10.734.618.067	21.088.604.927
- Nguyên giá	228		16.747.464.013	26.821.334.013
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.012.845.946)	(5.732.729.086)
II. Bất động sản đầu tư	230	16	218.133.424.584	206.337.990.980
- Nguyên giá	231		249.997.300.098	218.626.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.863.875.514)	(12.288.009.020)
III. Tài sản dài hạn khác	260		5.180.312.124	8.080.364.397
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
3. Lợi thế thương mại	269	18	2.032.798.572	3.049.197.858
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		552.842.853.885	527.291.360.662

449
 NG T
 PH
 HIÊN
 TH
 P H

025468
 CHI N
 HÀNH PH
 C
 TRÁCH N
 KIẾ
 V
 NH PH

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		197.626.972.695	229.352.618.872
I. Nợ ngắn hạn	310		122.366.940.047	143.194.975.205
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	10.818.232.985	15.599.326.761
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	5.189.982.243	10.856.831.651
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	8.459.501.806	6.592.626.687
4. Phải trả người lao động	314		22.934.988.672	21.008.886.129
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	3.357.685.591	4.000.700.226
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		75.260.032.648	86.157.643.667
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	2.894.849.926
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	6.094.567.000	3.786.723.001
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	65.385.700.000	74.205.700.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	26	2.265.834.681	3.290.630.782
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.513.930.967	1.979.739.958
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		355.215.881.190	297.938.741.790
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	355.215.881.190	297.938.741.790
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		98.804.893.670	52.267.194.270
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		27.596.303.270	23.926.740.723
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		71.208.590.400	28.340.453.547
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		552.842.853.885	527.291.360.662



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 HỢP NHẤT
Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	333.869.816.381	336.789.909.965
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	1.038.531.296	1.152.976.614
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	29	332.831.285.085	335.636.933.351
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	192.932.550.028	209.454.829.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		139.898.735.057	126.182.103.535
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	9.321.304.810	9.150.870.599
7. Chi phí tài chính	22	33	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	34	13.556.955.415	17.057.212.748
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	27.491.783.392	38.799.734.418
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		96.574.020.868	69.268.509.181
11. Thu nhập khác	31	35	1.328.251.504	986.309.952
12. Chi phí khác	32	36	4.903.816.693	424.782.512
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.575.565.189)	561.527.440
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		92.998.455.679	69.830.036.621
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	20.442.054.689	15.952.509.129
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(947.940.060)	(1.064.270.280)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		73.504.341.050	54.941.797.772
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		73.504.341.050	54.941.797.772
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	2.927	2.169



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 HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
		VND	(Trình bày lại) VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>92.998.455.679</i>	<i>69.830.036.621</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao TSCĐ	02	18.571.228.869	19.030.035.798
- 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	(3.715.490.076)	(5.479.017.266)
- Chi phí lãi vay	06	7.128.472.558	6.011.840.256
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>114.686.824.704</i>	<i>89.706.497.597</i>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.095.097.141)	(4.176.989.612)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	10.139.051.743	18.729.613.224
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(9.999.817.478)	23.036.166.604
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	631.980.170	3.835.615.774
- 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)	(14.507.323.817)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(597.864.900)	(2.799.443.999)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>86.975.163.761</i>	<i>107.812.295.514</i>
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)	(172.612.320.423)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.550.818.182	963.636.364
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	4.709.049.877	5.408.701.382
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(50.448.098.860)</i>	<i>(159.539.982.677)</i>

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
		VND	(Trình bày lại) VND
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	(248.267.495)	(17.915.065.109)
Tiền đầu năm	60	5.169.758.218	22.885.155.092
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	5.123.306.622	5.169.758.218



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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 642 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 cò, 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, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 hợp nhất.

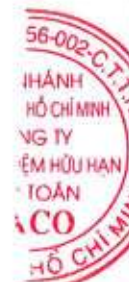
Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

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, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất trong tương lai của Công ty.



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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập 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 hợp nhất.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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:

- a) 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;
- b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- c) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại các thuyết minh số 16;
- d) 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.

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 04 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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.

Tiền

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

Các khoản đầu tư 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.

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

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 hợp nhất 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.

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:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.
- Thành phẩm: Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Hàng tồn kho 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 NH
V PHỔ H
CÔNG
NH NHIỆM
KIỂM TO
VAC
HỒ H

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

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

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

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 hợp nhất 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 01 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.

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
Tài sản cố định hữu hình khác	06

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 hợp nhất.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 năm tài chính.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm 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 năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm kế toán) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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.

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

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

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

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.

Danh sách các bên liên quan của Công ty gồm:

Bên liên quan

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 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)

Thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt

Báo cáo theo 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	5.169.758.218
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.120.656.616	-
Cộng	5.123.306.622	5.169.758.218

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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	26.717.323.546	25.880.197.608
Asung Co., Ltd	7.714.071.020	9.899.165.690
Công ty TNHH MTV Mây Việt	1.691.960.842	1.691.960.842
Triace Limited	6.365.408.217	6.332.119.032
Các khách hàng khác	10.945.883.467	7.956.952.044
Cộng	27.117.842.214	26.364.791.925

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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	1.686.954.177	1.316.464.925
Cộng	36.157.075.607	2.533.855.163

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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.

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

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan	-	254.484.000
Bà Huỳnh Thị Thanh - Tạm ứng	-	254.484.000
b) Phải thu ngắn hạn đối tượng khác	35.571.831.448	30.921.053.380
Ông Nguyễn Công Thanh - Phải thu về tiền mượn và tiền nguyên vật liệu	29.353.089.502	26.530.451.679
Ký quỹ, ký cược	-	150.000.000
Lãi dự thu	1.336.599.861	818.720.957
Tạm ứng	2.939.525.000	1.442.564.050
Các khoản khác	1.942.617.085	1.979.316.694
Cộng	35.571.831.448	31.175.537.380

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

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

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	1.691.960.842	845.980.424	(845.980.418)	1.691.960.842	1.184.372.588	(507.588.254)
Công ty TNHH MTV Máy Việt	1.691.960.842	845.980.424	(845.980.418)	Dưới 1 năm	1.184.372.588	(507.588.254)
Cộng	1.691.960.842	845.980.424	(845.980.418)		1.184.372.588	(507.588.254)

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



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

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

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	32.205.177.922	-	36.461.988.028	-
Công cụ, dụng cụ	767.973.134	-	892.184.639	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.113.085.165	-	10.700.895.409	-
Thành phẩm	18.998.066.710	-	25.167.678.598	-
Hàng hóa	-	-	608.000	-
Cộng	63.084.302.931	-	73.223.354.674	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.939.645.657	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
Chi phí trả trước khác	1.052.433.943	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

13. 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
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu	722.228.278	264.588.683	-	457.639.595
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	722.228.278	264.588.683	-	457.639.595
b) Phải nộp	6.592.626.687	24.283.549.392	22.416.674.273	8.459.501.806
Thuế giá trị gia tăng	2.140.570	529.217.551	426.754.483	104.603.638
Thuế thu nhập doanh nghiệp (ii)	5.169.092.694	20.172.595.789	18.661.440.779	6.680.247.704
Thuế thu nhập cá nhân	1.421.393.423	2.089.681.150	3.313.333.345	197.741.228
Tiền thuế đất	-	6.002.095	6.002.095	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.486.052.807	9.143.571	1.476.909.236

Ghi chú:

- (i) Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp thừa ở Công ty con – Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm.
- (ii) Thuế Thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp ở Công ty mẹ.

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

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

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa,		Máy móc, thiết bị		Phương tiện		Thiết bị,		TSCĐ	
	nhà	Máy	Phương	Thiết	hữu	TSCĐ	hữu	hình	khác	Tổng
	kiến	móc,	tiện	bị,	đầu	đầu	đầu	đầu	đầu	cộng
	trúc	thiết	truyền	quản	đầu	đầu	đầu	đầu	đầu	VND
	VND	bị	dẫn	lý	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ										
Số dư đầu năm	73.573.249.768	71.620.217.838	19.852.637.128	6.445.055.587	1.396.333.471	172.887.493.792				6.023.106.727
- Mua trong năm	2.184.000.000	3.322.788.545	480.000.000	36.318.182	-	22.755.682				22.755.682
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-				(20.522.066.756)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(20.522.066.756)	-	-	-	-	-				(19.540.025.658)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(16.782.501.106)	(2.746.484.552)	(11.040.000)	-	-				138.871.263.787
Số dư cuối năm	55.235.183.012	58.160.505.277	17.586.152.576	6.470.333.769	1.419.089.153	111.349.942.774				9.816.585.463
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ										
Số dư đầu năm	42.253.365.965	54.540.146.277	8.586.259.193	5.352.149.518	618.021.821	111.349.942.774				9.816.585.463
- Khấu hao trong năm	4.309.636.948	3.843.786.472	1.250.461.212	251.208.776	161.492.055	(1.086.308.275)				(1.049.176.256)
- Giảm khác	(678.938.671)	(407.369.604)	-	-	-	-				(16.477.768.771)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(11.049.176.256)	-	-	-	-	-				(11.049.176.256)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(14.504.669.219)	(1.962.059.552)	(11.040.000)	-	-				(16.477.768.771)
Số dư cuối năm	34.834.887.986	43.471.893.926	7.874.660.853	5.592.318.294	779.513.876	92.553.274.935				61.537.551.018
GIÁ TRỊ CÒN LẠI										
Tại ngày đầu năm	31.319.883.803	17.080.071.561	11.266.377.935	1.092.906.069	778.311.650	61.537.551.018				46.317.988.852
Tại ngày cuối năm	20.400.295.026	14.688.611.351	9.711.491.723	878.015.475	639.575.277	46.317.988.852				46.317.988.852

Ghi chú:

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 45.424.616.089 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 46.775.804.796 VND).

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

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

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP THEO)

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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	24.991.419.433	1.829.914.580	26.821.334.013
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.073.870.000)	-	(10.073.870.000)
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	5.293.640.450	439.088.636	5.732.729.086
- Khấu hao trong năm	610.809.137	103.664.040	714.473.177
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(434.356.317)	-	(434.356.317)
Số dư cuối năm	5.470.093.270	542.752.676	6.012.845.946
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	19.697.778.983	1.390.825.944	21.088.604.927
Tại ngày cuối năm	9.447.456.163	1.287.161.904	10.734.618.067

Ghi chú:

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.

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

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng 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)
- Phân loại lại tài sản cố định cho thuê	-	30.595.936.756	30.595.936.756
Số dư cuối năm	154.500.000.000	95.497.300.098	249.997.300.098
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)
- Phân loại lại tài sản cố định cho thuê	-	11.483.532.573	11.483.532.573
Số dư cuối năm	12.925.772.618	18.938.102.896	31.863.875.514
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	76.559.197.202	218.133.424.584

(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 của nhà máy 4 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; đồng thời thế chấp một số bất động sản đầu tư của nhà máy 5 với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 19.112.404.183 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn.

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 5	30.595.936.756	11.483.532.573	19.112.404.183
3	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		249.997.300.098	31.863.875.514	218.133.424.584

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 hợp nhất. 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.

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

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

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. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	4.065.597.144
Số dư cuối năm	4.065.597.144
SỐ ĐÃ PHÂN BỐ	
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	1.016.399.286
- Phân bổ trong năm	1.016.399.286
Số dư cuối năm	2.032.798.572
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm (Trình bày lại)	3.049.197.858
Tại ngày cuối năm	2.032.798.572

19. 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
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	8.452.449.620	8.452.449.620	8.448.673.328	8.448.673.328
Cộng	10.818.232.985	10.818.232.985	15.599.326.761	15.599.326.761

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

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

20. 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	3.793.991.323	5.476.189.521
Cộng	5.189.982.243	10.856.831.651

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 thuê đất	497.834.855	447.434.855
Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.188.701.005	938.248.560
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) Phải trả ngắn hạn khác	3.357.685.591	4.000.700.226
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	908.400.965	1.346.472.787
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	2.410.755.126	1.681.929.598
b) Phải trả dài hạn khác	6.094.567.000	3.786.723.001
Nhận ký quỹ, ký cược	6.094.567.000	3.786.723.001

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

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	Giá trị VND	VND	VND	Giá trị VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Tân Bình (i)	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 TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	9.287.873.550	9.287.873.550	58.783.947.864	(59.546.554.414)	8.525.267.000	8.525.267.000
- 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) - Vay dài hạn đến hạn trả	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						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (v)	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 16).
- (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 Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Công ty con - Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm (Xem thuyết minh số 16).
- (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 bên liên quan là Bà Lê Hải Liễu 76 Hà Huy Tập, Khu Nam Thiên I (H13), phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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/HĐBĐ ngày 14 tháng 5 năm 2024 (Xem thuyết minh số 14 và 15).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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
Tại ngày cuối năm	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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
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.

26. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại	20%	20%
Thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến ghi nhận giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty con tại ngày hợp nhất	2.265.834.681	3.290.630.782
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.265.834.681	3.290.630.782

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC THÀNH
221/4 Phan Huy Ích, Phường An Hội Tây,
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

27. 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 (trình bày lại)	Cộng
	VND	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	67.143.576.641	291.656.074.161
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	-	-	-	-	54.893.926.778	54.893.926.778
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(3.004.397.226)	(3.004.397.226)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	(45.075.829.000)	(45.075.829.000)
Điều chỉnh	-	-	-	-	1	1
Số dư cuối năm trước	238.835.570.000	9.096.117.006	(3.261.350.000)	1.001.210.514	52.508.627.194	298.180.174.714
Điều chỉnh do tính toán lại giá trị hợp lý công ty con tại ngày mua	-	-	-	-	(241.432.924)	(241.432.924)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	238.835.570.000	9.096.117.006	(3.261.350.000)	1.001.210.514	52.267.194.270	297.938.741.790
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	-	-	-	-	73.504.341.050	73.504.341.050
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	98.804.893.670	355.215.881.190

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC THÀNH
221/4 Phan Huy Ích, Phường An Hội Tây,
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

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. 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 là 10.739.440.000 VND.
- (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 2.290.945.915 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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Bà Hà Thị Huệ	-	-	800.921	8.009.210.000
Bà Nguyễn Hà Ngọc Diệp	1.426.281	14.262.810.000	1.409.081	14.090.810.000
Bà Lê Hải Liễu	6.175.069	61.750.690.000	5.321.064	53.210.640.000
Các cổ đông khác	17.069.541	170.695.410.000	16.065.881	160.658.810.000
Cổ phiếu quỹ	259.810	2.598.100.000	286.610	2.866.100.000
Cộng	24.930.701	249.307.010.000	23.883.557	238.835.570.000
				100%



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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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.

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	136.465,88	169.317,80

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.

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	288.501.856.352	307.522.662.837
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	31.248.694.455	21.192.699.894
Doanh thu khác	14.119.265.574	8.074.547.234
Cộng	333.869.816.381	336.789.909.965

Các khoản giảm trừ doanh thu

Trong đó:

Chiết khấu thương mại

Hàng bán bị trả lại

Cộng

Doanh thu thuần về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

365.877.828	571.341.478
672.653.468	581.635.136
1.038.531.296	1.152.976.614
332.831.285.085	335.636.933.351

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

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

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	175.801.932.491	204.243.560.807
Giá vốn cho thuê bất động sản	13.056.859.809	5.211.269.009
Giá vốn của hoạt động khác	4.073.757.728	-
Cộng	192.932.550.028	209.454.829.816

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.401.533.676	91.071.440.190
Chi phí nhân công	92.753.825.640	117.966.436.875
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.649.069.767	18.013.636.512
Lợi thế thương mại phân bổ	1.016.399.286	1.016.399.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.056.256.031	25.193.436.382
Chi phí khác	3.489.934.272	6.636.836.067
Cộng	228.367.018.672	259.898.185.312

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.701.715.080	2.258.950.251
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	9.321.304.810	9.150.870.599

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	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



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

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	4.465.639.850	6.339.296.967
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	3.460.427.024	2.121.754.541
Các khoản chi phí bán hàng khác	888.211.760	1.624.963.155
Cộng	13.556.955.415	17.057.212.748
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	17.792.838.094	25.492.194.781
Chi phí vật liệu quản lý	129.535.199	319.465.669
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	73.216.707	144.772.411
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ Lợi thế thương mại	3.231.887.527	2.996.248.960
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng	338.392.164	507.588.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.269.167.789	4.333.012.981
Các khoản chi phí QLDN khác	1.656.745.912	5.006.451.362
Cộng	27.491.783.392	38.799.734.418

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	575.000.000	826.001.516
Thu thanh lý hợp đồng ngừng thuê trước hạn	442.826.529	-
Thu nhập khác	310.424.975	160.308.436
Cộng	1.328.251.504	986.309.952

36. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản phạt, truy thu thuế	1.553.045.286	370.831.506
Các khoản bị phạt khác	300.077.750	-
Lỗi thanh lý tài sản cố định	2.063.683.022	-
Khấu hao tài sản cố định	905.759.817	-
Các khoản khác	81.250.818	53.951.006
Cộng	4.903.816.693	424.782.512

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

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

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thể hiện:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ	20.177.466.006	15.908.312.212
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm	264.588.683	44.196.917
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>20.442.054.689</u>	<u>15.952.509.129</u>

38. CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN ĐANG LƯU HÀNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành đầu năm	23.596.947	21.872.592
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phát hành thêm/mua lại trong năm	729.693	2.077.732
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	<u>24.326.640</u>	<u>23.950.324</u>

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	73.504.341.050	54.941.797.772
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.295.750.650)	(3.004.397.226)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>71.208.590.400</u>	<u>51.937.400.546</u>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	24.326.640	23.950.324
Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	<u>2.927</u>	<u>2.169</u>

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

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

40. 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).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	62.295.513.458	76.325.768.604
Trừ: Tiền	(5.123.306.622)	(5.169.758.218)
Nợ thuần	57.172.206.836	71.156.010.386
Vốn chủ sở hữu	355.215.881.190	297.938.741.790
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	16,10%	23,88%

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền	5.123.306.622	5.123.306.622	5.169.758.218	5.169.758.218
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	58.904.168.244	58.904.168.244	57.160.155.621	57.160.155.621
Phải thu về cho vay	2.400.000.000	2.400.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Tổng cộng	161.427.474.866	161.427.474.866	146.884.913.839	146.884.913.839
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	19.362.084.611	19.362.084.611	22.040.277.201	22.040.277.201
Chi phí phải trả	1.686.535.860	1.686.535.860	3.473.612.415	3.473.612.415
Tổng cộng	148.729.833.929	148.729.833.929	176.045.358.220	176.045.358.220

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

40. 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. Tình 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản

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	5.123.306.622	-	5.123.306.622
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	95.000.000.000	-	95.000.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	58.904.168.244	-	58.904.168.244
Phải thu về cho vay	2.400.000.000	-	2.400.000.000
Tổng cộng	161.427.474.866	-	161.427.474.866
Số cuối năm			
Các khoản vay	62.295.513.458	65.385.700.000	127.681.213.458
Phải trả người bán và Phải trả khác	13.267.517.611	6.094.567.000	19.362.084.611
Chi phí phải trả	1.686.535.860	-	1.686.535.860
Tổng cộng	77.249.566.929	71.480.267.000	148.729.833.929
Chênh lệch thanh khoản thuần	84.177.907.937	(71.480.267.000)	12.697.640.937
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 2 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
Số đầu năm			
Tiền	5.169.758.218	-	5.169.758.218
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	51.555.000.000	-	51.555.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	57.160.155.621	-	57.160.155.621
Phải thu về cho vay	33.000.000.000	-	33.000.000.000
Tổng cộng	146.884.913.839	-	146.884.913.839
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	18.253.554.200	3.786.723.001	22.040.277.201
Chi phí phải trả	3.473.612.415	-	3.473.612.415
Tổng cộng	98.052.935.219	77.992.423.001	176.045.358.220
Chênh lệch thanh khoản thuần	48.831.978.620	(77.992.423.001)	(29.160.444.381)

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Trong năm, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các Thuyết minh số 6, 9, 19 và 27, Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tri Linh		
Doanh thu bán hàng	4.687.111	2.650.000
Thu tiền bán hàng	5.024.190	2.862.000
Công ty TNHH Tri Phước Thành		
Doanh thu bán hàng	217.144.000	246.994.000
Chiết khấu hoa hồng	13.050.773	19.814.490
Thu tiền bán hàng	241.885.988	354.417.336
Trả tiền chiết khấu hoa hồng	14.094.836	28.073.950
Công ty Cổ phần Pizza 4PS		
Doanh thu bán hàng	-	44.563.500
Thu lại tiền cho vay	-	8.000.000.000
Thu lãi cho vay	-	247.232.877
Các thành viên quản lý chủ chốt		
Tăng vốn từ phát hành ESOP	2.514.706.000	-
Chia cổ tức	8.656.557.000	-
Mua cổ phiếu từ chuyển nhượng	8.009.210.000	-
Cho vay	-	5.000.000.000
Lãi cho vay	-	150.232.875
Người có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt		
Tăng vốn từ phát hành ESOP	530.440.000	-
Chia cổ tức	2.691.000.000	-
Bán cổ phiếu	8.109.210.000	-
Cho vay	-	24.200.000.000
Lãi cho vay	-	691.895.888

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

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

41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành được hưởng trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Bà Lê Hải Liễu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	-	-
Ông Lê Hồng Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	330.000.000	912.000.000
Ông Lê Hồng Thành	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-
Bà Nguyễn Hà Ngọc Diệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	662.776.000	721.914.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	761.087.000	508.930.000
Ông Hoàng Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị	330.000.000	280.000.000
Ông Hoàng Minh Khôi	Thành viên Hội đồng Quản trị - Bổ nhiệm ngày 19/4/2025	-	-
Bà Trương Thị Diệu Lê	Thành viên Hội đồng Quản trị - Đã miễn nhiệm ngày 19/4/2025	140.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Ngân	Thành viên Hội đồng Quản trị - Đã miễn nhiệm ngày 19/4/2025	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Công Hiếu	Trưởng Ban kiểm soát - Bổ nhiệm ngày 19/4/2025	-	-
Bà Bùi Tường Anh	Thành viên Ban kiểm soát	80.000.000	70.000.000
Bà Phan Thị Vân	Thành viên Ban kiểm soát - Bổ nhiệm ngày 19/4/2025	-	-
Bà Trương Thị Bình	Trưởng Ban kiểm soát - Đã miễn nhiệm ngày 19/4/2025	200.069.000	396.177.000
Ông Trần Ngọc Hùng	Thành viên Ban kiểm soát - Đã miễn nhiệm ngày 19/4/2025	150.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Đức Tình	Giám đốc Kế hoạch Tổng hợp	668.272.000	491.261.000
Bà Bùi Phương Thảo	Giám đốc Tài chính; Kế toán trưởng (đến ngày 27/10/2025)	660.033.000	435.181.000
Ông Nguyễn Quốc Hiệp	Kế toán trưởng (từ ngày 27/10/2025)	47.100.000	-
Cộng		4.229.337.000	4.155.463.000

42. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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".

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

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

42. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

“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”.

Lợi thế thương mại đã phân bổ vào chi phí trong năm là 1.016.399.286 VND (năm trước là 1.016.399.286 VND) là khoản chi phí không bằng tiền đã được điều chỉnh vào chi tiêu Khấu hao tài sản cố định để điều chỉnh cho Lợi nhuận trước thuế.

43. NỢ TIỀM TÀNG

Công ty có ký hợp đồng thuê đất nhà nước trả tiền hằng năm tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai), Công ty đã xây dựng cơ sở hạ tầng trên đất thuê này. Trong hợp đồng thuê đất không quy định rõ về nghĩa vụ hoàn nguyên khu đất thuê, do đó với hợp đồng thuê đất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là Công ty có thể có nghĩa vụ trong tương lai khi hết hạn thuê đất liên quan đến tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất và phục hồi khu đất về tình trạng ban đầu và nghĩa vụ này chỉ có thể được xác định rõ ràng khi có thêm các sự kiện trong tương lai, như thỏa thuận với bên cho thuê đất, cơ quan có chức năng ban hành các quy định pháp luật nói rõ về nghĩa vụ của bên thuê khi hợp đồng không nói rõ nghĩa vụ hoàn nguyên của bên đi thuê. Do đó, Công ty chưa ghi nhận chi phí hoàn nguyên nào vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4-2
GỖ
H
CH

002-C.T.T
NH
CHÍ MINH
TY
HỮU HẠN
ÁN
O
Ồ CHÍ MINH

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

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

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.

Công ty đã thực hiện tính toán lại giao dịch hợp nhất kinh doanh khi mua Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm - công ty con tại ngày 21 tháng 12 năm 2023 nên số liệu so sánh đã được trình bày lại, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo		Số sau trình bày lại	
		Số đã báo cáo	Trình bày lại	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Lợi thế thương mại	269	-	3.049.197.858		3.049.197.858
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	216	-	3.290.630.782		3.290.630.782
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	24.216.044.641	(289.303.918)		23.926.740.722
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	28.292.582.553	47.870.994		28.340.453.547
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37.783.335.132	1.016.399.286		38.799.734.418
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	(1.064.270.280)		(1.064.270.280)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	54.893.926.778	47.870.994		54.941.797.772
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.167	2		2.169
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
Lợi nhuận trước thuế	01	70.846.435.907	(1.016.399.286)		69.830.036.621
Khấu hao tài sản cố định	02	18.013.636.512	1.016.399.286		19.030.035.798



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