

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nam Hoa (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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
Ông Đoàn Hương Sơn	Chủ tịch
Ông Lê Duy Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Thọ	Thành viên
Ông Đoàn Đồng Bằng	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Đỗ Thị Hằng	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025)
Ông Đinh Công Hường	Thành viên
Ông Lê Mạnh Cường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025)
Bà Đào Ngọc Thu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Linh Chi	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Tiến Thọ	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lưu Vũ Sơn	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đức Cường	Kế toán trưởng

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 Ông Nguyễn Tiến Thọ - Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được ghi chép một cách phù hợp, lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và Báo cáo tài chính riêng được lập 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 riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn các tài sản của Công ty và do đó đã 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 riêng.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Tiến Thọ
Tổng Giám đốc

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

Số: 106/VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nam Hoa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nam Hoa ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 04 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (gọi chung là "Báo cáo tài chính riêng").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

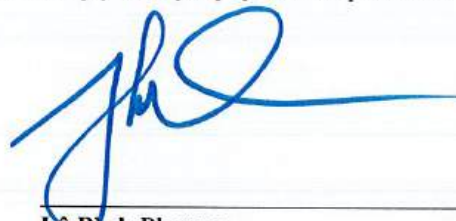
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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



Lê Bình Phương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 5914-2023-156-1

VACO Hà Nội

Tầng 12A, tòa nhà TCT 319, số 63 Lê Văn Lương
Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
Tel: (84-24) 3577 0781 - Fax: (84-24) 3577 0787

VACO Hồ Chí Minh

Lầu 10, tòa nhà HUD, 159 Trần Biên Phủ
Phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-28) 3840 6618 - Fax: (84-28) 3840 6616

VACO Đồng Nai

Số 79 Hà Huy Giáp
Phường Trảng Bàng, tỉnh Đồng Nai
Tel: (84-251) 382 8560 - Fax: (84-251) 382 8560

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		287.651.943.136	129.376.466.666
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	166.558.121.773	10.429.777.656
1. Tiền	111		7.823.197.898	10.429.777.656
2. Các khoản tương đương tiền	112		158.734.923.875	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84.413.654.178	71.363.401.100
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	48.731.656.314	68.056.852.291
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	906.322.222	4.052.442.264
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	36.231.700.153	320.352.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(1.456.024.511)	(1.066.245.521)
III. Hàng tồn kho	140		34.864.760.581	41.122.615.272
1. Hàng tồn kho	141	9	36.108.805.674	42.366.660.365
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	9	(1.244.045.093)	(1.244.045.093)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.815.406.604	6.460.672.638
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.815.406.604	832.535.331
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	5.494.390.514
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	-	133.746.793
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.952.715.761	292.337.199.422
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.170.021.600	7.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	1.170.021.600	7.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		32.474.207.850	45.734.712.049
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	32.474.207.850	45.710.283.049
- Nguyên giá	222		60.832.247.321	74.997.095.246
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.358.039.471)	(29.286.812.197)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	24.429.000
- Nguyên giá	228		844.290.000	844.290.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(844.290.000)	(819.861.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	17.174.764.836	89.684.678.642
- Nguyên giá	231		40.722.467.855	129.095.680.866
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.547.703.019)	(39.411.002.224)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	3.025.956.519
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	3.025.956.519
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		111.727.886.815	117.918.178.645
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	136.504.732.000	136.504.732.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.776.845.185)	(18.586.553.355)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.405.834.660	28.973.673.567
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	3.405.834.660	28.973.673.567
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		453.604.658.897	421.713.666.088

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		103.020.110.382	124.973.570.438
I. Nợ ngắn hạn	310		97.120.110.382	113.613.966.176
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	8.764.836.615	13.889.367.958
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		678.090.969	987.232.925
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	20.276.266.289	2.682.635.704
4. Phải trả người lao động	314		8.355.600.771	10.283.652.727
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		359.541.863	1.784.755.600
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	2.110.192.301	3.365.113.229
7. Vay ngắn hạn	320	18	56.575.581.574	80.621.208.033
II. Nợ dài hạn	330		5.900.000.000	11.359.604.262
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	1.700.000.000	3.698.000.000
2. Vay dài hạn	338	18	4.200.000.000	7.661.604.262
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		350.584.548.515	296.740.095.650
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	350.584.548.515	296.740.095.650
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.281.690.000	240.281.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.281.690.000	240.281.690.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110.302.858.515	56.458.405.650
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		56.458.405.650	28.091.326.570
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		53.844.452.865	28.367.079.080
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		453.604.658.897	421.713.666.088



Nguyễn Tiến Châu
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Đức Cường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Huyền
Người lập biểu

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	354.130.034.918	248.686.060.656
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	5.727.194.414	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22	348.402.840.504	248.686.060.656
4. Giá vốn hàng bán	11	23	256.856.626.841	189.036.279.592
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		91.546.213.663	59.649.781.064
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	6.734.154.766	1.863.144.839
7. Chi phí tài chính	22	26	16.100.856.079	13.330.612.315
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.640.501.286	4.614.437.002
8. Chi phí bán hàng	25	27	9.651.151.641	6.209.002.597
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	13.130.587.962	10.346.994.026
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		59.397.772.747	31.626.316.965
11. Thu nhập khác	31	28	35.132.304.422	406.919.015
12. Chi phí khác	32	29	28.145.942.531	1.106.383.234
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.986.361.891	(699.464.219)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		66.384.134.638	30.926.852.746
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	12.539.681.773	2.559.773.666
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		53.844.452.865	28.367.079.080


Nguyễn Tiến Thọ
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Đức Cường
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Huyền
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	66.384.134.638	30.926.852.746
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	11.701.115.809	11.960.397.213
- Các khoản dự phòng	03	6.580.070.820	6.035.980.685
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.313.506.913	1.110.718.983
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(48.002.948.076)	19.167.735
- Chi phí lãi vay	06	4.640.501.286	4.614.437.002
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	42.616.381.390	54.667.554.364
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	12.503.330.117	(39.142.103.597)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	6.257.854.691	(8.592.132.074)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(8.946.178.808)	13.157.889.871
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.846.590.466)	59.316.989
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	6.548.801.961
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.640.501.286)	(4.614.437.002)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.559.773.666)	(2.327.902.402)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	41.384.521.972	19.756.988.110
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(3.711.954.018)	(12.464.399.619)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	146.996.031.200	864.873.372
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.810.761	6.105.716
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	143.288.887.943	(11.593.420.531)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	221.065.688.130	196.545.332.251
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(249.767.683.601)	(176.229.251.667)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.160.000)	(24.003.698.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(28.714.155.471)	(3.687.617.416)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	155.959.254.444	4.475.950.163
Tiền đầu năm	60	10.429.777.656	5.616.332.917
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	169.089.673	337.494.576
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	166.558.121.773	10.429.777.656

Nguyễn Tiến Thọ
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Đức Cường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Huyền
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nam Hoa (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303292182 ngày 11 tháng 5 năm 2004. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 11 năm 2023.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.044 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 893 người).

Trụ sở

Công ty đăng ký trụ sở tại số 71/4A, Khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Công ty đã cho thuê toàn bộ nhà xưởng tại địa chỉ này.

Ngoài ra, Công ty có:

+ Nhà máy và Văn phòng làm việc tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai (địa chính cũ là Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai).

+ Nhà máy tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là Huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh). Công ty đã chuyển nhượng nhà máy này vào tháng 12 năm 2025.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Thương mại.

Hoạt động chính của Công ty là Sản xuất và kinh doanh đồ dùng gia đình, trang trí nội thất và các sản phẩm đồ chơi trẻ em bằng gỗ; cho thuê kho và nhà xưởng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Năm tài chính**

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

Chế độ Kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 trong tương lai của Công ty.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng.

Đồng thời, Báo cáo tài chính riêng cũng được lập và phát hành cùng Báo cáo tài chính Hợp nhất, theo đó để có thông tin đầy đủ thì người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc Báo cáo tài chính này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

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

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại Thuyết minh số 14;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b và c trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

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 và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư vào công ty con**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Nợ phải thu**

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí 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 bình quân gia quyền cuối tháng. 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 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 đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm đã mua trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 01 năm.

Tiền thuê đất: Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo theo phương pháp đường thẳng, phân bổ theo thời gian thuê.

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.

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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

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

	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 36
Máy móc, thiết bị	04 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 06
Tài sản cố định khác	08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao**Chương trình phần mềm máy tính**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. 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 trong 05 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 hoặc chờ tăng giá. 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 trong vòng từ 05 đến 50 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài.

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 và 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Vốn chủ sở hữu**

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ từ các năm trước, đến nay mới phát sinh chiết khấu, giảm giá thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu, giảm giá phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng năm hiện hành: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng năm hiện hành.
- Nếu khoản chiết khấu, giảm giá phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng năm hiện hành: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng năm phát sinh khoản chiết khấu, trả lại.

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 chi 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 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 năm 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi tăng 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.979.262.768	74.753.708
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.843.935.130	10.355.023.948
Các khoản tương đương tiền (i)	158.734.923.875	-
Cộng	166.558.121.773	10.429.777.656

(i) Là các trái phiếu có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Rosendahl Design Group	20.907.486.563	44.291.035.852
Spring Copenhagen	10.431.279.970	11.582.223.504
Boyhood APS	9.252.336.458	1.883.942.243
Các khách hàng khác	8.140.553.323	10.299.650.692
Cộng	48.731.656.314	68.056.852.291

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOASố nhà 71/4a Đường Hiệp Thành 13, Khu phố 7,
Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Tự động hóa Hùng Vương	242.250.000	74.250.000
Công ty TNHH Sản xuất Cơ khí và Xây dựng Bình Dương	192.064.620	192.064.620
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thuận Phát Thịnh	126.062.900	-
European Wood Corporation APS	-	1.125.910.515
Các nhà cung cấp khác	345.944.702	2.660.217.129
Cộng	906.322.222	4.052.442.264

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	36.231.700.153	320.352.066
Công ty Bảo Minh Đà Nẵng (i)	17.983.791.126	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (ii)	16.822.005.200	-
Trích trước lãi trái phiếu	826.274.827	-
Tạm ứng nhân viên	29.629.000	48.335.196
Các khoản khác	570.000.000	272.016.870
b) Dài hạn	1.170.021.600	7.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	1.170.021.600	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê (iii)	1.108.021.600	7.000.000.000
Đối tượng khác	62.000.000	-

- (i) Khoản phải thu là giá trị Công ty đề nghị bồi thường, tương ứng với giá trị Hàng tồn kho bị ướt do sự cố ngập nước theo điều kiện tại hợp đồng bảo hiểm với Công ty Bảo Minh Đà Nẵng. Công ty đã gửi giấy yêu cầu bồi thường bảo hiểm vào ngày 26 tháng 6 năm 2025 và hiện tại đang cung cấp hồ sơ cho Công ty thẩm định (do Bảo Minh Đà Nẵng chỉ định) để làm việc thống nhất giá trị bồi thường.
- (ii) Khoản phải thu còn lại liên quan đến Biên bản thanh lý của hợp đồng thuê đất và chấm dứt dự án đầu tư trước hạn tại địa chỉ Lô C5-9, đường N9, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh ký ngày 15 tháng 12 năm 2025 (Xem Thuyết minh số 28). Cho đến hiện nay, Công ty đã thu được toàn bộ khoản phải thu này.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 01 tháng 5 năm 2023 và Phụ lục Hợp đồng ngày 01 tháng 9 năm 2023.

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách						
ARCHITECHMADE A/S	963.696.651	-	Trên 3 năm	963.696.651	-	Trên 3 năm
ROCK AND PEBBLE, LLC	181.364.792	-	Trên 3 năm	-	-	-
Đối tượng khác	310.963.068	-	Trên 3 năm	102.548.870	-	Trên 3 năm
Cộng	1.456.024.511	-		1.066.245.521	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

9. 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	16.822.380.463	(232.830.488)	18.558.591.588	(232.830.488)
Công cụ, dụng cụ	374.147.027	(31.921.844)	593.997.299	(31.921.844)
Chi phí SXKD dở dang	7.382.367.520	-	18.938.741.551	-
Thành phẩm	11.365.408.674	(979.292.761)	4.110.748.914	(979.292.761)
Hàng gửi bán	164.501.990	-	164.581.013	-
Cộng	36.108.805.674	(1.244.045.093)	42.366.660.365	(1.244.045.093)

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.815.406.604	832.535.331
Công cụ dụng cụ xuất dùng	544.401.021	208.507.319
Chi phí bảo hiểm	441.624.541	325.439.478
Các khoản khác	829.381.042	298.588.534
b) Dài hạn	3.405.834.660	28.973.673.567
Tiền thuê đất (i)	-	28.431.558.100
Công cụ dụng cụ xuất dùng	897.530.169	151.403.191
Các khoản khác	2.508.304.491	390.712.276
Cộng	5.221.241.264	29.806.208.898

- (i) Trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng thuê đất và chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn tại địa chỉ Lô C5-9, đường N9, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (Xem Thuyết minh số 07).

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	118.452.740	118.452.740	-	-
Các loại thuế khác	15.294.053	15.294.053	-	-
Cộng	133.746.793	133.746.793	-	-
b) Phải nộp				
Thuế GTGT	368.771.310	7.588.455.263	-	7.957.226.573
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	882.160.738	882.160.738	-
Thuế xuất, nhập khẩu	14.332.785	24.807.502	39.140.287	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.419.516.438	1.379.916.438	39.600.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.299.531.609	12.539.681.773	2.559.773.666	12.279.439.716
Các loại thuế khác	-	419.056.204	419.056.204	-
Cộng	2.682.635.704	22.873.677.918	5.280.047.333	20.276.266.289

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA

Số nhà 71/4a Đường Hiệp Thành 13, Khu phố 7,
Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	17.148.000.592	52.915.632.666	4.495.524.088	300.462.900	137.475.000	74.997.095.246
- Mua trong năm	100.879.000	3.924.501.296	305.000.000	332.378.727	-	4.662.759.023
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	6.547.776.899	-	-	-	-	6.547.776.899
- Thanh lý, nhượng bán (i)	(15.535.147.819)	(9.461.706.028)	(237.775.000)	(38.980.000)	(101.775.000)	(25.375.383.847)
Số dư cuối năm	8.261.508.672	47.378.427.934	4.562.749.088	593.861.627	35.700.000	60.832.247.321
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	3.662.943.688	23.201.872.691	2.096.944.088	253.894.394	71.157.336	29.286.812.197
- Khấu hao trong năm	820.006.612	5.420.499.418	376.599.436	14.901.502	17.611.712	6.649.618.680
- Thanh lý, nhượng bán (i)	(3.859.470.490)	(3.363.714.372)	(237.775.000)	(38.980.000)	(78.451.544)	(7.578.391.406)
Số dư cuối năm	623.479.810	25.258.657.737	2.235.768.524	229.815.896	10.317.504	28.358.039.471
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	13.485.056.904	29.713.759.975	2.398.580.000	46.568.506	66.317.664	45.710.283.049
Tại ngày cuối năm	7.638.028.862	22.119.770.197	2.326.980.564	364.045.731	25.382.496	32.474.207.850

- (i) Giá trị thanh lý trong năm bao gồm giá trị các tài sản trên đất của Nhà máy Củ Chi tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là Huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh), giá trị còn lại của các tài sản thanh lý này là 13.157.806.937 VND (Xem Thuyết minh số 23).

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 5.120.924.195 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 4.351.649.807 VND).

Một phần máy móc, thiết bị đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn (Xem Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phản mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	844.290.000	844.290.000
Số dư cuối năm	844.290.000	844.290.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	819.861.000	819.861.000
- Khấu hao trong năm	24.429.000	24.429.000
Số dư cuối năm	844.290.000	844.290.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	24.429.000	24.429.000
Tại ngày cuối năm	-	-

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 844.290.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 380.000.000 VND).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	125.630.255.866	3.465.425.000	129.095.680.866
- Thanh lý, nhượng bán (i)	(88.373.213.011)	-	(88.373.213.011)
Số dư cuối năm	37.257.042.855	3.465.425.000	40.722.467.855
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	39.411.002.224	-	39.411.002.224
- Khấu hao trong năm	4.158.326.079	-	4.158.326.079
- Thanh lý, nhượng bán (i)	(20.021.625.284)	-	(20.021.625.284)
Số dư cuối năm	23.547.703.019	-	23.547.703.019
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	86.219.253.642	3.465.425.000	89.684.678.642
Tại ngày cuối năm	13.709.339.836	3.465.425.000	17.174.764.836

- (i) Giá trị thanh lý trong năm là toàn bộ Nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là Huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh), giá trị còn lại của các bất động sản này tại thời điểm thanh lý là 68.351.587.727 VND (Xem Thuyết minh số 23).

Giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các tài sản Nhà xưởng và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 71/4A, Khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty đã cho thuê theo các Hợp đồng thuê tài sản với Công ty TNHH Hoàng Đại Vương. Thời hạn thuê theo hợp đồng là 02 năm kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2024.

Nhà xưởng và Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn (Xem Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)****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 riêng. 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.

Danh mục bất động sản đầu tư tại địa chỉ Số 71/4A, Khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà xưởng nhà máy I	29.473.035.327	15.815.325.590	13.657.709.737
2	Hệ thống dây điện xưởng	4.429.188.116	4.429.188.116	-
3	Hệ thống PCCC NMI	837.297.513	837.297.513	-
4	Lắp đặt hệ thống thang máy	826.648.409	826.648.409	-
5	Hệ thống xử lý nước thải	345.610.000	345.610.000	-
6	Hệ thống dây điện xưởng I	238.314.400	238.314.400	-
7	Tường rào nhà xưởng	200.000.000	200.000.000	-
8	Máy bơm chữa cháy Diesel hyundai D4BB	133.000.000	133.000.000	-
9	Mái hiên nhà kho theo HĐ số 08/08/2018 HĐKT ngày 08/08/2018	132.912.000	132.912.000	-
10	Thi công lắp đặt hệ thống báo cháy	132.245.000	103.591.901	28.653.099
11	Mái hiên nhà kho (HĐ 20/06/2018 HĐKT)	124.200.000	124.200.000	-
12	Hệ thống thang thoát hiểm	110.909.090	110.909.090	-
13	Đường ống sắt tráng kẽm hệ thống chữa cháy vách tường	100.108.000	100.108.000	-
14	Mái hiên nhà kho theo HĐ số 10/07/2018 HĐKT ngày 12/07/2018	79.719.000	79.719.000	-
15	Phí bảo hiểm rủi ro xây dựng NMI	49.950.000	26.973.000	22.977.000
16	Khoang Giếng Công nghiệp	43.906.000	43.906.000	-
17	Quyền sử dụng đất	3.465.425.000	-	3.465.425.000
Cộng		40.722.467.855	23.547.703.019	17.174.764.836

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty con						
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê (i)	136.504.732.000	(24.776.845.185)	(*)	136.504.732.000	(18.586.553.355)	(*)
Cộng	136.504.732.000	(24.776.845.185)		136.504.732.000	(18.586.553.355)	

- (i) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê với tỷ lệ 51% tổng Vốn điều lệ. Hoạt động chính của Miền Quê là sản xuất đồ dùng, nội thất gỗ và cho thuê kho, nhà xưởng. Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê có lỗi trong năm 2025 và tổng lỗ lũy kế tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch chủ yếu sau với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<u>Bán hàng</u>		
Bán tài sản cố định	5.418.000.000	-
Bán nguyên vật liệu	-	237.396.098
Thu tiền bán hàng	6.746.331.694	6.369.837.159
<u>Mua hàng</u>		
Mua tài sản cố định	305.000.000	35.700.000
Mua nguyên vật liệu	-	892.837.091
Chi phí dịch vụ	6.110.234.505	8.659.719.473
Chi phí thuê nhà xưởng	8.967.714.000	8.579.760.000
Thu lại tiền đặt cọc	5.891.978.400	-
Trả tiền mua hàng và dịch vụ	16.428.900.283	20.301.610.432

16. 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 Cổ phần Kinh Doanh Công Nghệ Xây Dựng Việt Nam	4.617.500.000	4.617.500.000	-	-
Công ty Cổ phần In Sao Việt Nhật	611.318.945	611.318.945	1.566.493.107	1.566.493.107
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê	359.109.664	359.109.664	14.056.052	14.056.052
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	-	-	7.401.682.288	7.401.682.288
Các nhà cung cấp khác	3.176.908.006	3.176.908.006	4.907.136.511	4.907.136.511
Cộng	8.764.836.615	8.764.836.615	13.889.367.958	13.889.367.958

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<u>a) Ngắn hạn</u>	2.110.192.301	3.365.113.229
Kinh phí công đoàn	1.006.453.671	667.324.788
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	676.435.212	990.074.548
Nhận ký quỹ, ký cược	-	1.581.720.000
Các khoản phải trả khác	427.303.418	125.993.893
<u>b) Dài hạn</u>	1.700.000.000	3.698.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	1.700.000.000	3.698.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***18. VAY**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	80.621.208.033	80.621.208.033	225.722.057.142	(249.767.683.601)	56.575.581.574	56.575.581.574
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn (i)	71.525.394.513	71.525.394.513	215.460.452.880	(232.810.265.819)	54.175.581.574	54.175.581.574
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn - Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	9.095.813.520	9.095.813.520	10.261.604.262	(16.957.417.782)	2.400.000.000	2.400.000.000
b) Vay dài hạn	7.661.604.262	7.661.604.262	6.800.000.000	(10.261.604.262)	4.200.000.000	4.200.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn (ii)	7.661.604.262	7.661.604.262	6.800.000.000	(10.261.604.262)	4.200.000.000	4.200.000.000
Cộng	88.282.812.295	88.282.812.295	232.522.057.142	(260.029.287.863)	60.775.581.574	60.775.581.574

- (i) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Chợ lớn, lãi suất cho vay theo từng khế ước và tùy thuộc vào từng thời kỳ, khoản vay nhằm tài trợ cho việc thanh toán nhập khẩu/ mua hàng hóa/ nguyên vật liệu và bổ sung Vốn lưu động.

Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại địa chỉ 71/4a khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.
- Máy móc thiết bị được nhập khẩu theo hợp đồng thế chấp số PBVN CLN/000624/18.

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Chợ lớn, lãi suất cho vay theo từng khế ước và tùy thuộc vào từng thời kỳ nhằm mục đích mua máy móc thiết bị nhập khẩu.

Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại địa chỉ 71/4a khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh và máy móc thiết bị.
- Máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***18. VAY (Tiếp theo)**

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.400.000.000	9.095.813.520
Trong năm thứ hai	2.400.000.000	6.291.676.182
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.800.000.000	1.369.928.080
Tổng cộng	6.600.000.000	16.757.417.782
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần Vay ngắn hạn)	2.400.000.000	9.095.813.520
Số phải trả sau 12 tháng	4.200.000.000	7.661.604.262

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm trước	240.281.690.000	52.095.024.570	292.376.714.570
Lợi nhuận trong năm trước	-	28.367.079.080	28.367.079.080
Chia cổ tức	-	(24.003.698.000)	(24.003.698.000)
Số dư cuối năm trước	240.281.690.000	56.458.405.650	296.740.095.650
Lợi nhuận trong năm nay	-	53.844.452.865	53.844.452.865
Số dư cuối năm	240.281.690.000	110.302.858.515	350.584.548.515

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303292182 sửa đổi lần 12 ngày 21 tháng 11 năm 2023, Vốn điều lệ của Công ty là 240.281.690.000 VND, tương đương 24.028.169 cổ phần.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Đoàn Hương Sơn	6,741,612	28.06%	6,491,612	27.02%
Ông Lê Duy Anh	3,120,000	12.98%	3,120,000	12.98%
Bà Bùi Thị Hiên	2,398,206	9.98%	2,398,206	9.98%
Bà Trần Thị Thanh Hương	1,560,000	6.49%	1,560,000	6.49%
Ông Nguyễn Tiến Thọ	250,000	1.04%	500,000	2.08%
Cổ phiếu quỹ	24,471	0.10%	24,471	0.10%
Các cổ đông khác	9,933,880	41.34%	9,933,880	41.34%
Tổng cộng	24,028,169	100%	24,028,169	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng Cổ phiếu đã bán ra công chúng	24.028.169	24.028.169
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	24.028.169	24.028.169
- Số lượng cổ phiếu quỹ	24.471	24.471
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	24.471	24.471
- Số lượng Cổ phiếu đang lưu hành	24.003.698	24.003.698
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	24.003.698	24.003.698

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

Cổ tức đã thanh toán trong năm nay là 12.160.000 VND (năm trước là 24.003.698.000 VND).

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	4.921	189.776
Đồng tiền chung Châu Âu (EUR)	-	140

21. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Hoạt động sản xuất kinh doanh các mặt hàng đồ chơi, đồ gia dụng từ gỗ tạo ra phần lớn doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, hoạt động bán hàng hóa và cho thuê bất động sản chiếm tỷ lệ dưới 10% trong doanh thu và lợi nhuận. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong một bộ phận kinh doanh là sản xuất các mặt hàng đồ chơi, đồ gia dụng từ gỗ. Mặc dù Công ty có bán hàng trong nước và xuất khẩu, tuy nhiên, toàn bộ hoạt động sản xuất đều diễn ra tại một khu vực địa lý là miền Nam Việt Nam, vì vậy không trình bày thêm thông tin bộ phận.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	354.130.034.918	248.686.060.656
Doanh thu bán thành phẩm trong nước	970.010.350	1.568.172.706
Doanh thu bán thành phẩm xuất khẩu	207.518.360.960	229.864.968.276
Doanh thu chuyển nhượng nhà máy tại Củ Chi	124.756.026.000	-
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	20.087.471.533	16.631.512.572
Doanh thu khác	798.166.075	621.407.102
<i>Trong đó: Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê- Bên liên quan</i>	<i>4.000.000</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	5.727.194.414	-
Chiết khấu thương mại	4.931.245.726	-
Giảm giá hàng bán	795.948.688	-
Doanh thu thuần về bán hàng	348.402.840.504	248.686.060.656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm trong nước	1.318.193.490	4.795.893.134
Giá vốn bán thành phẩm xuất khẩu	166.436.557.134	180.372.700.868
Giá vốn chuyển nhượng nhà máy tại Củ Chi (i)	83.817.897.531	-
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	5.239.663.500	3.832.644.243
Giá vốn khác	44.315.186	35.041.347
Cộng	256.856.626.841	189.036.279.592

- (i) Giá vốn chuyển nhượng nhà máy tại Củ Chi bao gồm giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư là Nhà xưởng (Xem Thuyết minh số 14), giá trị còn lại của các tài sản cố định gắn liền trên đất thuộc Nhà máy Củ Chi (Xem Thuyết minh số 12) và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ Nhà máy này.

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.214.972.540	84.546.112.511
Chi phí nhân công	95.158.834.798	92.306.909.081
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.701.115.809	11.960.397.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.949.478.352	24.386.424.660
Chi phí chuyển nhượng nhà máy tại Củ Chi	83.817.897.531	-
Chi phí khác bằng tiền	494.274.120	1.167.807.683
Cộng	275.336.573.150	214.367.651.148

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.810.761	6.105.716
Lãi chậm trả	200.255.097	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.702.814.081	1.434.356.621
Lãi đầu tư chứng khoán	826.274.827	422.682.502
Cộng	6.734.154.766	1.863.144.839

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.640.501.286	4.614.437.002
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	6.190.291.830	7.021.055.855
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(985.075.170)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.270.062.963	2.680.194.628
Cộng	16.100.856.079	13.330.612.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	1.199.132.709	1.365.033.910
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.429.000	48.858.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.857.782.579	2.989.488.378
Chi phí hoa hồng	4.253.922.269	1.182.973.368
Các khoản chi phí bán hàng khác	315.885.084	622.648.941
Cộng	9.651.151.641	6.209.002.597
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	7.710.202.061	6.161.747.950
Chi phí khấu hao TSCĐ	310.721.509	377.505.152
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	389.778.990	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.574.666.299	2.783.854.333
Các khoản chi phí QLDN khác	1.145.219.103	1.023.886.591
Cộng	13.130.587.962	10.346.994.026

28. THU NHẬP KHÁC

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thanh lý hợp đồng thuê đất tại nhà máy Củ Chi (i)	33.644.010.400	-
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	978.814.496	381.725.041
Các khoản khác	509.479.526	25.193.974
Cộng	35.132.304.422	406.919.015

- (i) Đây là giá trị thu được khi thanh lý hợp đồng thuê đất chấm dứt dự án đầu tư trước hạn tại địa chỉ Lô C5-9, đường N9, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (Xem Thuyết minh số 7).

29. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuê đất đã trả tại nhà máy Củ Chi (i)	27.562.816.050	-
Các khoản khác	583.126.481	1.106.383.234
Cộng	28.145.942.531	1.106.383.234

- (i) Đây là giá trị còn lại của khoản tiền thuê đất đã trả trước do thanh lý hợp đồng thuê đất chấm dứt dự án đầu tư trước hạn tại địa chỉ Lô C5-9, đường N9, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (Xem Thuyết minh số 10).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	66.384.134.638	30.926.852.746
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.567.101.676	1.186.344.695
Thu nhập chịu thuế	68.951.236.314	32.113.197.441
- Thu nhập tính thuế được hưởng ưu đãi thuế	6.252.827.450	19.314.329.112
- Thu nhập tính thuế không được hưởng ưu đãi thuế	62.698.408.864	12.798.868.329
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho phần thu nhập được hưởng ưu đãi thuế	1.250.565.490	3.862.865.822
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho phần thu nhập không được hưởng ưu đãi thuế	12.539.681.773	2.559.773.666
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm (i)	(1.250.565.490)	(3.862.865.822)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	12.539.681.773	2.559.773.666

- (i) Công ty được miễn thuế 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới của Nhà máy Nam Hoa tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Năm 2025 là năm thứ 02 Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nhà máy này.

Ngoài khoản chi phí không được khấu trừ nêu trên, Công ty xác định không có khoản chi phí nào khác nữa mà không được khấu trừ. Tuy nhiên, việc xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

31. 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 bao gồm vốn điều lệ 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	60.775.581.574	88.282.812.295
Trừ: Tiền	166.558.121.773	10.429.777.656
Nợ thuần	(105.782.540.199)	77.853.034.639
Vốn chủ sở hữu	350.584.548.515	296.740.095.650
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	(0,30)	0,26

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản tài chính				
Tiền	166.558.121.773	10.429.777.656	166.558.121.773	10.429.777.656
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66.949.936.341	68.328.869.161	66.949.936.341	68.328.869.161
Các khoản ký quỹ	19.153.812.726	7.000.000.000	19.153.812.726	7.000.000.000
Tổng cộng	252.661.870.840	85.758.646.817	252.661.870.840	85.758.646.817
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	60.775.581.574	88.282.812.295	60.775.581.574	88.282.812.295
Phải trả người bán và phải trả khác	10.892.140.033	19.295.081.851	10.892.140.033	19.295.081.851
Chi phí phải trả	359.541.863	1.784.755.600	359.541.863	1.784.755.600
Tổng cộng	72.027.263.470	109.362.649.746	72.027.263.470	109.362.649.746

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.

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 (rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro về giá cổ phiếu 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 lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***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 bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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.

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.

Số cuối năm	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền	166.558.121.773	-	166.558.121.773
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66.949.936.341	-	66.949.936.341
Các khoản ký quỹ	17.983.791.126	1.170.021.600	19.153.812.726
Tổng cộng	251.491.849.240	1.170.021.600	252.661.870.840
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	56.575.581.574	4.200.000.000	60.775.581.574
Phải trả người bán và phải trả khác	9.192.140.033	1.700.000.000	10.892.140.033
Chi phí phải trả	359.541.863	-	359.541.863
Tổng cộng	66.127.263.470	5.900.000.000	72.027.263.470
Chênh lệch thanh khoản thuần	185.364.585.770	(4.729.978.400)	180.634.607.370
Số đầu năm	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền	10.429.777.656	-	10.429.777.656
Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.328.869.161	-	68.328.869.161
Các khoản ký quỹ	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Tổng cộng	78.758.646.817	7.000.000.000	85.758.646.817
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	80.621.208.033	7.661.604.262	88.282.812.295
Phải trả người bán và phải trả khác	15.597.081.851	3.698.000.000	19.295.081.851
Chi phí phải trả	1.784.755.600	-	1.784.755.600
Tổng cộng	98.003.045.484	11.359.604.262	109.362.649.746
Chênh lệch thanh khoản thuần	(19.244.398.667)	(4.359.604.262)	(23.604.002.929)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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.

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty đã thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thuê nhà xưởng và Phụ lục Hợp đồng với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Miền Quê để làm nhà xưởng sản xuất. Thời gian thuê từ ngày 01 tháng 5 năm 2023 đến ngày 01 tháng 5 năm 2043, diện tích thuê 10.214 m², giá thuê chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng là 70.000 VND/m²/tháng được thanh toán hàng tháng (bắt đầu tính tiền thuê xưởng từ ngày 01 tháng 8 năm 2023). Công ty đã ghi nhận vào chi phí trong năm là 8.579.760.000 VND (năm trước là 8.579.760.000 VND) đối với khoản tiền thuê xưởng này.

Tiền thuê được trả theo lịch như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	8.579.760.000	8.579.760.000
Trong năm thứ hai đến năm thứ năm	34.319.040.000	34.319.040.000
Sau năm năm	105.817.040.000	114.396.800.000
Tổng cộng	148.715.840.000	157.295.600.000

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

“Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ” trong năm không bao gồm 4.617.500.000 VND là giá trị mua sắm, xây dựng TSCĐ trong năm nhưng chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải trả”.

“Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ” trong năm không bao gồm 16.822.005.200 VND là khoản tiền phải thu từ thanh lý hợp đồng thuê đất tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh trong năm nhưng nhận được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải thu”.

“Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư” bao gồm chi phí thuê đất trả trước chưa phân bổ là 27.562.816.050 VND. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm chi phí trả trước”.

“Tiền chi cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu” trong năm bao gồm 12.160.000 VND là số tiền cổ tức, lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu các năm trước được thanh toán trong năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải trả”.



Nguyễn Tiến Thọ
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Đức Cường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Huyền
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT
VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA
NAM HOA TRADING AND
PRODUCTION CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No: 01/GTBCSX-NHT.2026
Vv: giải trình LNST thay đổi trên BCTC kiểm toán
Explanation on Changes in Profit after Tax on Financial
Statements after review

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh city, 31st March, 2026

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

To: State Securities Commission of Vietnam
Vietnam Exchange
Hochiminh Stock Exchange

Thực hiện quy định tại nội dung Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin định kỳ trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nam Hoa giải trình các nội trong Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 đã được soát xét như sau:

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the periodic information disclosure on the Securities Market, Nam Hoa Production and Trading Joint Stock Company hereby provides explanations regarding the reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2025 as follows:

1. Về biến động Lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm trước
Changes in Profit after Tax compared to the same period last year

KHOẢN MỤC ITEMS	ĐVT/ UNIT	2025	2024	CHÉNH LỆCH DIFFERENCE	TỶ LỆ THAY ĐỔI/ RATE OF CHANGE
				Tăng (+), giảm (-) Increase (+), decrease (-)	Tăng (+), giảm (-) Increase (+), decrease (-)
A- Báo cáo tài chính riêng/ Separate financial statements					
Doanh Thu thuần/ Net revenue	Tỷ Đồng/ VND billion	348.4	248.7	99.7	40%
Lợi nhuận sau thuế/ Profit after tax	Tỷ Đồng/ VND billion	53.8	28.4	25.5	90%
B- Báo cáo tài chính hợp nhất/ Consolidated financial statements					
Doanh Thu hợp nhất/ Consolidated revenue	Tỷ Đồng/ VND billion	382.31	352.04	30.27	9%
Lãi/ Lỗ sau thuế hợp nhất/ Consolidated profit (loss) after tax	Tỷ Đồng/ VND billion	40.22	8.82	31.40	89%
Lợi nhuận sau thuế Cty mẹ/ Profit after tax – Parent company	Tỷ Đồng/ VND billion	48.25	22.57	25.69	89%

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất tăng 90% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ lợi nhuận thanh lý tài sản nhà xưởng và quyền thuê đất Nhà máy Nam Hoa Củ chi

Profit after tax in both the separate financial statements and the consolidated financial statements increased by 90% compared to the same period last year, mainly driven by gains from the disposal of factory assets and land lease rights of Nam Hoa Cu Chi Factory.

2. Về thay đổi LNST trên BCTC Hợp nhất trước và sau kiểm toán: /

Changes in Profit after Tax on Consolidated FS before and after audited:

KHOẢN MỤC/ ITEMS	ĐVT/ UNIT	BC KIỂM TOÁN/ Reviewed FS	TRƯỚC KIỂM TOÁN/ Before Audited	CHÊNH LỆCH DIFFERENCE	TỶ LỆ THAY ĐỔI/ RATE OF CHANGE
				Tăng (+), giảm (-) Increase (+), decrease (-)	Tăng (+), giảm (-) Increase (+), decrease (-)
B- Báo cáo tài chính hợp nhất/ Consolidated financial statements					
Lãi/ Lỗ sau thuế hợp nhất/ Consolidated profit (loss) after tax	Tỷ Đồng/ VND billion	40.22	35.79	4.43	12.4%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất tăng hơn 5% so với trước kiểm toán chủ yếu do bút toán điều chỉnh ghi nhận toàn bộ lãi từ thanh lý của hợp đồng thuê đất tại nhà máy Nam Hoa Củ Chi.

Profit after corporate income tax in the consolidated financial statements increased by more than 5% compared to the pre-audit figures, mainly due to audit adjustments recognizing the full gain from the disposal of the land lease contract at Nam Hoa Cu Chi Factory.

Trên đây là giải trình của NHT báo cáo Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về sự thay đổi các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 so với cùng kỳ năm trước, LNST trên BCTC hợp nhất kiểm toán thay đổi hơn 5% so với trước Kiểm toán.

The above is NHT's explanation submitted to the State Securities Commission of Vietnam and the Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding the changes in indicators in the Semi-Annual Financial Statements 2025 compared to the same period last year, with the consolidated audited profit after tax changing by more than 5% compared to before review.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn và trân trọng kính chào!

We sincerely thank you and best regards!

CTY CPSX VÀ TM NAM HOA

NAM HOA TRADING AND PRODUCTION CORPORATION

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN TIẾN THỌ

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above
- Lưu/ Filed .