

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ ĐỨC THÀNH
221/4 Phan Huy Ích, phường An Hội Tây, TP.HCM
MST: 0301449014

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
QUÍ 3 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		209,742,702,778	198,812,365,907
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1,874,474,818	5,054,914,179
1. Tiền	111	1	1,874,474,818	5,054,914,179
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		89,200,000,000	51,555,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2	89,200,000,000	51,555,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		46,775,508,038	67,984,650,339
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	34,467,101,220	26,364,791,925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	3,416,862,027	2,290,869,719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	-	33,000,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		9,822,123,253	6,836,576,948
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(930,578,462)	(507,588,253)
IV. Hàng tồn kho	140		65,745,009,356	67,207,889,433
1. Hàng tồn kho	141	6	65,745,009,356	67,207,889,433
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6,147,710,566	7,009,911,956
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	1,032,877,616	764,828,881
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,114,832,950	6,245,083,075
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		322,493,390,801	328,672,693,957
II. Tài sản cố định	220		52,412,736,644	54,303,536,438
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	42,913,578,862	43,211,991,511
Nguyên giá	222		122,813,863,556	120,205,564,763
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79,900,284,694)	(76,993,573,252)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	9,499,157,782	11,091,544,927
Nguyên giá	228		16,747,464,013	16,747,464,013
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7,248,306,231)	(5,655,919,086)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	203,094,695,298	206,337,990,980
1. Nguyên giá	231		219,486,000,000	218,626,000,000
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16,391,304,702)	(12,288,009,020)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		63,000,000,000	63,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		63,000,000,000	63,000,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3,985,958,859	5,031,166,539
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	3,629,962,371	4,457,981,584
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	12	355,996,488	573,184,955
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		532,236,093,579	527,485,059,864

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		191,107,349,707	224,400,171,335
I. Nợ ngắn hạn	310		107,404,758,249	141,533,158,450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	12,758,182,278	15,109,334,283
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	3,874,071,942	9,889,416,776
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9,567,147,944	6,573,041,673
4. Phải trả người lao động	314	16	20,070,666,135	20,972,076,129
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1,324,202,742	3,473,612,415
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2,055,169,050
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	4,458,659,663	3,852,685,838
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	50,750,426,866	76,325,768,604
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	4,601,400,679	3,282,053,682
II. Nợ dài hạn	330		83,702,591,458	82,867,012,885
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	2,894,849,926
2. Phải trả dài hạn khác	337	17	5,358,567,000	3,786,723,001
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	76,410,700,000	74,205,700,000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	1,933,324,458	1,979,739,958
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		341,128,743,872	303,084,888,529
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	341,128,743,872	303,084,888,529
1. Vốn đầu tư 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		84,717,756,352	57,413,341,009
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		32,742,450,009	23,926,740,723
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51,975,306,343	33,486,600,286
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		532,236,093,579	527,485,059,864



Lê Hải Liễu

Chủ tịch HĐQT

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Quốc Hiệp

Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo

Người lập

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Đơn vị tính: VND	
					Từ 01/01/2024	đến 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng	01		78,519,432,056	92,144,834,261	218,211,850,500	250,022,231,857
2. Các khoản giảm trừ	02		104,367,638	306,147,149	917,332,664	981,334,551
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.1	78,415,064,418	91,838,687,112	217,294,517,836	249,040,897,306
4. Giá vốn hàng bán	11		44,017,191,050	52,887,937,262	120,283,648,460	154,855,609,848
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng	20		34,397,873,368	38,950,749,850	97,010,869,376	94,185,287,458
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.2	1,877,291,785	1,879,870,842	7,033,308,364	6,458,647,610
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	2,468,434,744	3,557,697,276	9,050,660,760	7,273,533,428
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,707,478,987	2,075,770,301	5,433,287,631	4,095,871,401
8. Chi phí bán hàng	24	VI.4	2,867,052,311	3,770,586,761	10,168,782,562	12,703,692,322
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	5,023,174,486	14,059,649,373	18,455,535,678	29,455,110,999
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		25,916,503,612	19,442,687,282	66,369,198,740	51,211,598,319
11. Thu nhập khác	31	VI.5	796,020,992	181,839,812	1,551,075,886	383,772,239
12. Chi phí khác	32		606,634,706	70,181,108	621,685,313	371,155,383
13. Lợi nhuận / (Lỗ) khác	40		189,386,286	111,658,704	929,390,573	12,616,856
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		26,105,889,898	19,554,345,986	67,298,589,313	51,224,215,175
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	5,221,198,200	3,910,869,197	13,491,890,506	10,738,761,939
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	217,188,467	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		20,884,691,698	15,643,476,789	53,589,510,340	40,485,453,236



Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo
Lập biểu

Ước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		67,298,589,313	51,224,215,175
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	8,602,394,269	7,926,483,865
Các khoản dự phòng	03		376,574,709	(30,987,000)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(925,824,547)	(1,393,627,138)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3,923,744,344)	(3,671,925,579)
Chi phí lãi vay	06		5,433,287,631	4,095,871,401
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		76,861,277,031	58,150,030,724
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26,216,602,535	(28,125,545,680)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1,462,880,077	9,446,542,212
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(15,068,394,134)	14,081,730,754
Tăng giảm chi phí trả trước	12		559,970,478	2,805,996,617
Tiền lãi vay đã trả	14		(5,433,287,631)	(4,095,871,401)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.9	(9,110,733,759)	(5,888,267,683)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(535,031,000)	(3,795,963,998)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		74,953,283,597	42,578,651,545
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3,468,298,793)	(169,054,840,373)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		575,000,000	247,000,001
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(189,845,000,000)	(165,086,568,336)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		147,555,000,000	194,086,568,336
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,348,744,344	3,424,925,578
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41,834,554,449)	(136,382,914,794)
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		10,471,440,000	(1,360,600,000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	107,131,249,564	219,054,575,152
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(130,501,591,302)	(125,718,683,000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(24,670,891,000)	(21,478,882,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37,569,792,738)	70,496,410,152
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(4,451,063,590)	(23,307,853,097)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	5,054,914,179	22,722,321,742
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1,270,624,229	1,393,627,137
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1,874,474,818	808,095,782



Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo
Người lập

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

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Chế biến Gỗ Đức Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 601/GP-UB ngày 01 tháng 06 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ngày 08 tháng 08 năm 2000, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Đức Thành theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000126 và được điều chỉnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301449014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 01 năm 2012 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần 33 vào ngày 10 tháng 01 năm 2025.

Ngày 17 tháng 11 năm 2009, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 238.835.570.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 221/4 Phan Huy Ích, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 531 (31/12/2024: 636).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tẻ, bện.

Chi tiết: Sản xuất mộc dân dụng, cán chổi, cán cờ, ván ghép, đồ gỗ gia dụng. Sản xuất đồ chơi trẻ em bằng gỗ (trừ chế biến gỗ, không kinh doanh đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính 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.

2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán Quý 2/2025 kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 thống nhất với 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 cũng như 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 quý.

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Ngoại tệ

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản cố định như sau:

	Năm 2025
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 28 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 49 năm đến 50 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao. Các quyền sử dụng đất của Công ty được chi tiết như sau:

Địa chỉ	Thời gian sử dụng
▪ Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 201, 221/4 Phan Huy Ích, Phường An Hội Tây, Tp. HCM	Vô thời hạn
▪ Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 7, KP.Tân Hội, P.Tân Hiệp, TP.HCM	49 năm
▪ Thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 7, KP.Tân Hội, P.Tân Hiệp, TP HCM	50 năm
▪ Thửa đất số 813, tờ bản đồ số 41, KP.Khánh Bình, P.Tân Hiệp, TP HCM	50 năm

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất là 28 - 32 năm; Nhà là 10 - 28 năm

9. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

10. Chi phí trả trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê.
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 06 tháng đến 12 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh.

11. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

14. Doanh thu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

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.

15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Xuất khẩu 0%
- Trong nước 10%; 5%

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

19. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

21. 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 và 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi 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 và phải trả khác, các khoản nợ 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.

22. 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.

23. 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 tổng hợp giữa niên độ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt

Tiền gửi ngân hàng

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
36,159,455	58,994,690
1,838,315,363	4,995,919,489
1,874,474,818	5,054,914,179

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

(*) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là số tiền gửi tiết kiệm và trái phiếu bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc 6 tháng với lãi suất từ 4,3% đến 6,2% năm

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu các bên liên quan

Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Trí Phước Thành

Phải thu các khách hàng khác

Asung Co., LTD

Công ty TNHH MTV Mây Việt

TRIACE LIMITED

PRO-MART INDUSTRIES, INC.

Các khoản phải thu khách hàng khác

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
410,156,605	484,594,317
410,156,605	484,594,317
34,056,944,615	25,880,197,608
5,748,736,843	9,899,165,690
1,691,960,842	1,691,960,842
2,805,221,270	6,332,119,032
15,048,533,440	-
8,762,492,220	7,956,952,044
34,467,101,220	26,364,791,925

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

CÔNG TY CỔ PHẦN BYS

Cty TNHH TÔNG JOU Việt Nam

CÔNG TY TNHH SAPUS

Công Ty TNHH SX TM DV TIỀN UY

Các nhà cung cấp khác

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
736,030,000	584,630,000
-	632,760,238
593,728,797	
1,551,000,000	
536,103,230	1,073,479,481
3,416,862,027	2,290,869,719

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Cho các bên liên quan vay

Cho các tổ chức và cá nhân khác vay

Cho bà Nguyễn Thị Hương vay

Cho bà Hồ Thị Hường vay

Cho Ông Bùi Xuân Trường vay

Cho bà Đặng Thị Ngân

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
-	-
-	33,000,000,000
-	5,000,000,000
-	5,500,000,000
-	6,500,000,000
-	16,000,000,000
-	33,000,000,000

6. HÀNG TỒN KHO

Nguyên liệu, vật liệu

Công cụ, dụng cụ

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Thành phẩm

Hàng hóa

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
31,163,571,029	35,335,203,303
761,114,066	892,184,639
10,510,568,215	9,803,696,806
23,309,756,046	21,176,196,685
0	608,000
65,745,009,356	67,207,889,433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ		45,329,168
Chi phí sửa chữa	21,900,012	76,454,565
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1,010,977,604	643,045,148
Cộng	1,032,877,616	764,828,881

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, TD	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ	NCKT	MMTB	PTVT	TBQL	
tại ngày 01/01/2025	53,051,257,512	45,270,076,519	17,556,334,394	4,327,896,338	120,205,564,763
Tăng trong kỳ	1,594,000,000	2,970,788,545	480,000,000	896,318,182	5,941,106,727
Thanh lý		(1,539,626,116)	(933,181,818)	(860,000,000)	(3,332,807,934)
Tại ngày 30/09/2025	<u>54,645,257,512</u>	<u>46,701,238,948</u>	<u>17,103,152,576</u>	<u>4,364,214,520</u>	<u>122,813,863,556</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
tại ngày 01/01/2025	32,027,657,730	34,579,901,750	7,181,506,459	3,204,507,313	76,993,573,252
Khấu hao trong kỳ	5,522,624,326	1,669,929,308	799,356,143	506,358,361	8,498,268,138
Thanh lý	(2,793,645,588)	(1,539,626,116)	(963,015,150)	(295,269,842)	(5,591,556,696)
Tại ngày 30/09/2025	<u>34,756,636,468</u>	<u>34,710,204,942</u>	<u>7,017,847,452</u>	<u>3,415,595,832</u>	<u>79,900,284,694</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/09/2025	<u>19,888,621,044</u>	<u>11,991,034,006</u>	<u>10,085,305,124</u>	<u>948,618,688</u>	<u>42,913,578,862</u>
Tại ngày 01/01/2025	<u>21,023,599,782</u>	<u>10,690,174,769</u>	<u>10,374,827,935</u>	<u>1,123,389,025</u>	<u>43,211,991,511</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2025 là 35.510.422.588 đồng

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	14,917,549,433	1,829,914,580	16,747,464,013
Tăng trong năm	-	-	-
Thanh lý	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	<u>14,917,549,433</u>	<u>1,829,914,580</u>	<u>16,747,464,013</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	5,216,830,450	439,088,636	5,655,919,086
Khấu hao trong kỳ	4,039,023,114	202,748,031	4,241,771,145
Thanh lý	(2,649,384,000)		(2,649,384,000)
Tại ngày 30/09/2025	<u>6,606,469,564</u>	<u>641,836,667</u>	<u>7,248,306,231</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/09/2025	<u>8,311,079,869</u>	<u>1,188,077,913</u>	<u>9,499,157,782</u>
Tại ngày 01/01/2025	<u>9,700,718,983</u>	<u>1,390,825,944</u>	<u>11,091,544,927</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2025 là 380.187.913 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	154,500,000,000	64,126,000,000	218,626,000,000
Mua trong kỳ	-	860,000,000	860,000,000
Tại ngày 30/09/2025	<u>154,500,000,000</u>	<u>64,986,000,000</u>	<u>219,486,000,000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	7,612,161,212	4,675,847,800	12,288,009,012
Khấu hao trong kỳ	2,649,384,000	1,453,911,690	4,103,295,690
Tại ngày 30/09/2025	<u>10,261,545,212</u>	<u>6,129,759,490</u>	<u>16,391,304,702</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/09/2025	144,238,454,788	58,856,240,510	203,094,695,298
Tại ngày 01/01/2025	<u>146,887,838,788</u>	<u>59,450,152,200</u>	<u>206,337,990,980</u>

Cộng

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Công cụ, dụng cụ
Tiền thuê đất
Chi phí sửa chữa
Các chi phí trả trước dài hạn khác
Cộng

	30/09/2025	01/01/2025
	509,071,124	587,201,493
	1,001,309,541	1,154,986,856
	1,926,715,987	2,222,421,289
	192,865,718	493,371,946
	<u>3,629,962,371</u>	<u>4,457,981,584</u>

12. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	30/09/2025	01/01/2025
	355,996,488	573,184,955

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Phải trả các bên liên quan

Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm
Công Ty TNHH Nước Uống Tinh Khiết Sài Gòn

Phải trả các nhà cung cấp khác

Công ty TNHH MTV Gỗ Thanh Hùng

Bà Châm Kim Loan- phải trả tiền đất

Công ty TNHH TM DV Hoàng Cẩm Tú

Các nhà cung cấp khác

Cộng

	30/09/2025	01/01/2025
	40,397,216	39,471,656
	38,361,211	38,361,211
	2,036,005	1,110,445
	<u>12,717,785,062</u>	<u>15,069,862,627</u>
	109,657,292	1,320,809,957
	4,000,000,000	4,000,000,000
	-	1,829,843,476
	8,608,127,770	7,919,209,194
	<u>12,758,182,278</u>	<u>15,109,334,283</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

CÔNG TY TNHH XỬ LÝ MÔI TRƯỜNG AHQ

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CƯỜNG QUỐC PHÁT

Smathers & Branson

Hunet Corporation

Các khách hàng khác

Cộng

	30/09/2025	01/01/2025
	-	-
	677,374,980	977,120,240
	32,216,362	715,648,511
	701,888,404	676,310,162
	2,462,592,196	7,520,337,863
	<u>3,874,071,942</u>	<u>9,889,416,776</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9,545,379,224	5,169,092,694
Thuế thu nhập cá nhân	21,768,720	1,403,948,979
Cộng	9,567,147,944	6,573,041,673

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tiền lương, thưởng phải trả người lao động

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền lương, phép phải trả	795,955,615	2,087,929,000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	528,247,127	1,385,683,415
Cộng	1,324,202,742	3,473,612,415

18. PHẢI TRẢ KHÁC

a) Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	4,458,659,663	3,852,685,838
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội	932,838,044	1,236,845,580
Cổ tức phải trả	38,529,500	32,155,750
Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	940,142,091
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3,487,292,119	1,643,542,417
Cộng	4,458,659,663	3,852,685,838

b) Phải trả dài hạn khác

Khoản nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a) Ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Tân Bình ⁽ⁱ⁾	6,787,166,000	9,287,873,550
Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	1,187,323,210	26,116,692,537
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	42,775,937,656	32,101,202,517
Vay dài hạn đến hạn trả	-	8,820,000,000
Cộng	50,750,426,866	76,325,768,604

⁽ⁱ⁾ 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 Khánh Bình, TP Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

⁽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 khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân Hàng

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh HCM với hạn mức vay 45.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Bà Lê Hải Liễu tại địa chỉ 76 Hà Huy Tập, Khu Nam Thiên I (H13), phường Tân Phong, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/09/2025	01/01/2025
Số đầu năm	3,282,053,682	3,077,100,456
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1,858,817,997	3,004,397,226
Chi quỹ	(539,471,000)	(2,799,443,999)
Số cuối kỳ	4,601,400,679	3,282,053,682

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	76,410,700,000	74,205,700,000
Cộng	76,410,700,000	74,205,700,000

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh 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 Tân Uyên, tỉnh Bình Dương 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 05 năm 2024

Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến trợ cấp thôi việc. Chi tiết phát sinh như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
Số đầu năm	1,979,739,958	1,943,424,958
Số sử dụng	(226,415,500)	269,500,000
Số hoàn nhập	180,000,000	(233,185,000)
Số cuối kỳ	1,933,324,458	1,979,739,958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	238,835,570,000	9,096,117,006	(3,261,350,000)	1,001,210,514	57,413,341,009	303,084,888,529
Lợi nhuận trong kỳ					53,589,510,340	53,589,510,340
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(1,614,203,997)	(1,614,203,997)
Chi trả cổ tức					(24,670,891,000)	(24,670,891,000)
Giảm cổ phiếu quỹ	(268,000,000)		268,000,000			-
Tăng do phát hành ESOP 2024	10,739,440,000					10,739,440,000
Tại ngày 30/09/2025	249,307,010,000	9,096,117,006	(2,993,350,000)	1,001,210,514	84,717,756,352	341,128,743,872
b) Cổ phiếu				30/09/2025	01/01/2025	
Số lượng cổ phần được phép phát hành				24,930,701	23,883,557	
Số lượng cổ phần đã được phát hành và góp vốn đầy đủ				24,930,701	23,883,557	
- Cổ phần thường				24,930,701	23,883,557	
Số lượng cổ phần được mua lại				(286,610)	(286,610)	
- Cổ phần thường				(286,610)	(286,610)	
Số lượng cổ phần đang lưu hành				24,644,091	23,596,947	
- Cổ phần thường				24,644,091	23,596,947	
Mệnh giá cổ phần (đồng)				10,000	10,000	

Công ty chỉ có một loại cổ phần thường không hưởng cổ tức cố định. Cổ đông sở hữu cổ phần thường được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỷ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phần sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Tất cả các cổ phần đều có quyền thừa hưởng như nhau đối với giá trị tài sản thuần của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

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

1. DOANH THU THUẦN TỪ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Doanh thu bán hàng	218,211,850,500	250,022,231,857
Giảm trừ doanh thu	(917,332,664)	(981,334,551)
	217,294,517,836	249,040,897,306

2. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Lãi tiền gửi	3,769,246,125	3,424,925,578
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	962,686,109	852,563,415
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	9,379,409	2,164,621,672
Chiết khấu thanh toán	2,291,996,721	16,536,945
	7,033,308,364	6,458,647,610

3. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Chi phí lãi vay	5,433,287,631	4,095,871,401
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	274,892,040	860,291,230
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1,369,159,006	770,994,534
Chiết khấu thanh toán	1,973,322,083	1,546,376,263
	9,050,660,760	7,273,533,428

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

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	3,229,576,500	4,680,578,081
- Chi phí vận chuyển hàng hóa	757,230,855	1,151,326,320
- Chi phí hoa hồng bán hàng	721,047,009	1,468,598,683
- Chi phí chiết khấu bán hàng	42,204,723	96,779,022
- Các khoản chi phí bán hàng khác	5,418,723,475	5,306,410,216
	10,168,782,562	12,703,692,322

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	14,093,126,825	18,691,083,848
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4,362,408,853	10,764,027,151
	18,455,535,678	29,455,110,999

5. Thu nhập khác

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	575,000,000	224,545,455
Thu nhập khác	976,075,886	159,226,784
	1,551,075,886	383,772,239

6. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Lợi nhuận trước thuế hoạt động sản xuất kinh doanh	67,298,589,313	51,224,215,175
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Các khoản điều chỉnh tăng	258,363,217	2,075,015,834
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động SXKD	67,556,952,530	53,299,231,009
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả	13,511,390,506	10,659,846,202
Trừ: Chi cho lao động nữ	(19,500,000)	(24,800,000)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước		103,715,737
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	13,491,890,506	10,738,761,939

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác

1.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (gồm: Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng):

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Thù lao và thu nhập	435,750,000	457,511,000

1.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

a Các bên liên quan khác với công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ với công ty
- Công ty TNHH Chế biến gỗ xuất khẩu Đức Tâm	Là công ty con
- Công Ty TNHH Nước Uống Tinh Khiết Sài Gòn	Là công ty có liên quan đến người có liên quan của người nội bộ
- Công Ty TNHH Trí Phước Thành	Là công ty có liên quan đến người có liên quan của người nội bộ
- Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Tri Linh	Là công ty có liên quan đến người có liên quan của người nội bộ
- Công ty TNHH Business Insight Vietnam	Là công ty có liên quan đến người nội bộ
- Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Kim Thịnh	Là công ty có liên quan đến người nội bộ
- Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Hưng Phước	Là công ty có liên quan đến người nội bộ

b Giao dịch với các bên liên quan:

Giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty con như sau:

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Công ty TNHH Chế biến gỗ xuất khẩu Đức Tâm:		
Công ty mẹ mua hàng hóa	-	210,714,172
Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan khác:		
Công Ty TNHH Nước Uống Tinh Khiết Sài Gòn (mua hàng hóa)	4,672,695	6,779,792
Công Ty TNHH Trí Phước Thành (bán hàng hóa)	45,744,480	249,925,810
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Tri Linh (bán hàng hóa)	4,684,152	

Số dư với các bên liên quan khác đã được trình bày tại thuyết minh V.3, V.13

2. Thông tin về bộ phận

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

3. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Tỷ lệ
Doanh thu	78,415,064,418	91,838,687,112	85%
Lợi nhuận sau thuế	21,262,528,956	15,643,476,789	136%

Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận sau thuế biến động chủ yếu do:

- Doanh thu giảm do thị trường tiêu thụ chậm lại trong giai đoạn giữa năm, một số đơn hàng xuất khẩu/khách lớn lùi tiến độ giao hàng
- Lợi nhuận sau thuế tăng nhiều do tối ưu chi phí sản xuất, tiết giảm chi phí vận chuyển; năng suất lao động tiếp tục được cải thiện; tăng hiệu quả sử dụng vốn, giảm chi phí tài chính so với cùng kỳ; tập trung bán các dòng hàng có biên lợi nhuận cao hơn, giúp cải thiện lợi nhuận gộp.



[Signature]

Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

[Signature]

Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

[Signature]

Bùi Phương Thảo
Lập biểu