

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 4 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		242,430,533,454	198,812,365,907
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4,213,280,701	5,054,914,179
1. Tiền	111	1	4,213,280,701	5,054,914,179
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		95,000,000,000	51,555,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2	95,000,000,000	51,555,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75,277,389,218	67,984,650,339
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	27,205,429,705	26,364,791,925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	36,848,534,607	2,290,869,719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	2,400,000,000	33,000,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		9,838,601,409	6,836,576,948
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1,015,176,503)	(507,588,253)
IV. Hàng tồn kho	140		59,617,871,276	67,207,889,433
1. Hàng tồn kho	141	6	59,617,871,276	67,207,889,433
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8,321,992,259	7,009,911,956
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	1,851,145,657	764,828,881
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6,470,846,602	6,245,083,075
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		318,559,495,879	328,672,693,957
II. Tài sản cố định	220		49,408,208,153	54,303,536,438
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	41,518,309,646	43,211,991,511
Nguyên giá	222		123,755,863,556	120,205,564,763
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82,237,553,910)	(76,993,573,252)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	7,889,898,507	11,091,544,927
Nguyên giá	228		16,547,464,013	16,747,464,013
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8,657,565,506)	(5,655,919,086)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	203,144,106,600	206,337,990,980
1. Nguyên giá	231		219,601,363,342	218,626,000,000
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16,457,256,742)	(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		3,007,181,126	5,031,166,539
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	2,651,184,638	4,457,981,584
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	12	355,996,488	573,184,955
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		560,990,029,333	527,485,059,864

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		197,592,409,025	224,400,171,335
I. Nợ ngắn hạn	310		116,478,211,058	141,533,158,450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	9,881,866,163	15,109,334,283
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	5,680,044,408	9,889,416,776
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	8,315,756,120	6,573,041,673
4. Phải trả người lao động	314	16	26,320,770,748	20,972,076,129
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1,906,144,334	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	5,905,195,227	3,852,685,838
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	53,475,513,458	76,325,768,604
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	4,992,920,600	3,282,053,682
II. Nợ dài hạn	330		81,114,197,967	82,867,012,885
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	2,894,849,926
2. Phải trả dài hạn khác	337	17	5,394,567,000	3,786,723,001
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	74,205,700,000	74,205,700,000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	1,513,930,967	1,979,739,958
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		363,397,620,308	303,084,888,529
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	363,397,620,308	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		106,986,632,788	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		74,244,182,779	33,486,600,286
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		560,990,029,333	527,485,059,864



Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

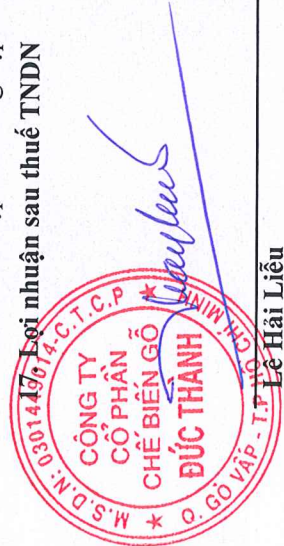
Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

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 4/2025	Quý 4/2024	Đơn vị tính: VND	
					Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
1. Doanh thu bán hàng	01		110,172,717,586	86,653,506,424	đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
2. Các khoản giảm trừ	02		121,198,632	171,642,063		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.1	110,051,518,954	86,481,864,361		
4. Giá vốn hàng bán	11		67,777,551,859	50,239,420,405		
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng	20		42,273,967,095	36,242,443,956		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.2	2,340,617,278	2,691,638,740		
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	2,599,939,856	2,933,984,359		
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,695,184,927	1,915,968,855		
8. Chi phí bán hàng	24	VI.4	3,308,991,747	4,256,520,105		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	7,517,212,981	7,322,275,616		
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		31,188,439,789	24,421,302,616		
11. Thu nhập khác	31	VI.5	51,030,972	404,366,060		
12. Chi phí khác	32		1,685,004,426	53,627,129		
13. Lợi nhuận / (Lỗ) khác	40		(1,633,973,454)	350,738,931		
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		29,554,466,335	24,772,041,547		
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	6,603,422,078	5,169,550,273		
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		22,951,044,257	19,602,491,274		



Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

Chữ ký

Bùi Phương Thảo
Lập biểu

Mẫu số B 03 - DN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96,853,055,648	75,996,256,723
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	12,414,874,800	12,027,274,356
Các khoản dự phòng	03		41,779,259	543,903,254
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1,821,327,891)	(230,301,066)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,276,015,488)	(5,274,549,365)
Chi phí lãi vay	06		7,128,472,558	6,011,840,256
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		109,340,838,886	89,074,424,158
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4,993,802,061	6,165,511,865
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7,590,018,157	10,407,195,903
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(6,356,076,896)	14,110,333,861
Tăng giảm chi phí trả trước	12		720,480,170	3,780,406,102
Tiền lãi vay đã trả	14		(7,128,472,558)	(6,011,840,256)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.9	(18,661,440,779)	(14,161,834,908)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(597,864,900)	(2,799,443,999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		89,901,284,141	100,564,752,726
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,325,662,135)	(165,112,320,423)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		575,000,000	763,636,364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(287,345,000,000)	(252,973,054,586)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		231,055,000,000	259,673,054,586
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,701,015,488	5,404,233,481
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55,339,646,647)	(152,244,450,578)
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		10,471,440,000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,	32		-	(268,000,000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	152,323,027,192	268,180,267,775
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(175,173,282,338)	(189,039,464,171)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(24,670,891,000)	(45,060,181,550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37,049,706,146)	33,812,622,054
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(2,488,068,652)	(17,867,075,798)
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		1,646,435,174	199,668,235
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	4,213,280,701	5,054,914,179



Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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 36 vào ngày 24 tháng 11 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 : 249.307.010.000 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 31 tháng 12 năm 2025 là 595 (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 tết, 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 4/2025 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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:

	<u>Năm 2025</u>
▪ 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 hóa, 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	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	2,650,006	58,994,690
Tiền gửi ngân hàng	4,210,630,695	4,995,919,489
Cộng	4,213,280,701	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 5,6% đến 7,5% năm		
3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu các bên liên quan	400,518,668	484,594,317
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Trí Phước Thành	400,518,668	484,594,317
Phải thu các khách hàng khác	26,804,911,037	25,880,197,608
Asung Co., LTD	7,714,071,020	9,899,165,690
Công ty TNHH MTV Mây Việt	1,691,960,842	1,691,960,842
TRIACE LIMITED	6,365,408,217	6,332,119,032
Các khoản phải thu khách hàng khác	11,033,470,958	7,956,952,044
Cộng	27,205,429,705	26,364,791,925
4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	31/12/2025	01/01/2025
Công ty cổ phần BYS	783,780,000	584,630,000
Công ty TNHH TONG JOU Việt Nam	-	632,760,238
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Gỗ Hoàng Huy	30,000,000,000	
Công Ty TNHH SX TM DV Tiến Uy	3,619,000,000	
Các nhà cung cấp khác	2,445,754,607	1,073,479,481
Cộng	36,848,534,607	2,290,869,719
5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN	31/12/2025	01/01/2025
Cho các bên liên quan vay	-	-
Cho các tổ chức và cá nhân khác vay	2,400,000,000	33,000,000,000
Cho bà Nguyễn Thị Hương vay	2,400,000,000	5,000,000,000
Cho bà Hồ Thị Hường vay	-	5,500,000,000
Cho Ông Bùi Xuân Trường vay	-	6,500,000,000
Cho bà Đặng Thị Ngân vay	-	16,000,000,000
Cộng	2,400,000,000	33,000,000,000
6. HÀNG TỒN KHO	31/12/2025	01/01/2025
Nguyên liệu, vật liệu	30,935,523,969	35,335,203,303
Công cụ, dụng cụ	767,973,134	892,184,639
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10,950,366,898	9,803,696,806
Thành phẩm	16,815,749,816	21,176,196,685
Hàng hóa	148,257,459	608,000
Cộng	59,617,871,276	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

	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ	109,711,982	45,329,168
Chi phí sửa chữa	185,046,014	76,454,565
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1,556,387,661	643,045,148
Cộng	1,851,145,657	764,828,881

8. TÀI SẢN CÓ 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	2,184,000,000	3,322,788,545	480,000,000	896,318,182	6,883,106,727
Thanh lý		(1,539,626,116)	(933,181,818)	(860,000,000)	(3,332,807,934)
Tại ngày 31/12/2025	55,235,257,512	47,053,238,948	17,103,152,576	4,364,214,520	123,755,863,556
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
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	6,909,198,638	2,274,269,076	1,069,197,080	582,872,560	10,835,537,354
Thanh lý	(2,793,645,588)	(1,539,626,116)	(963,015,150)	(295,269,842)	(5,591,556,696)
Tại ngày 31/12/2025	36,143,210,780	35,314,544,710	7,287,688,389	3,492,110,031	82,237,553,910
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2025	19,092,046,732	11,738,694,238	9,815,464,187	872,104,489	41,518,309,646
Tại ngày 01/01/2025	21,023,599,782	10,690,174,769	10,374,827,935	1,123,389,025	43,211,991,511

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 34.275.013.866 đồng

9. TÀI SẢN CÓ 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	300,000,000		300,000,000
Thanh lý	500,000,000		500,000,000
Tại ngày 31/12/2025	14,717,549,433	1,829,914,580	16,547,464,013
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	5,399,488,850	270,330,708	5,669,819,558
Thanh lý	(2,668,173,138)		(2,668,173,138)
Tại ngày 31/12/2025	7,948,146,162	709,419,344	8,657,565,506
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2025	6,769,403,271	1,120,495,236	7,889,898,507
Tại ngày 01/01/2025	9,700,718,983	1,390,825,944	11,091,544,927

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 275.564.580 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	-	975,363,342	975,363,342
Tại ngày 31/12/2025	<u>154,500,000,000</u>	<u>65,101,363,342</u>	<u>219,601,363,342</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	2,650,102,708	1,519,145,022	4,169,247,730
Tại ngày 31/12/2025	<u>10,262,263,920</u>	<u>6,194,992,822</u>	<u>16,457,256,742</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2025	<u>144,237,736,080</u>	<u>58,906,370,520</u>	<u>203,144,106,600</u>
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

	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ	349,211,756	587,201,493
Tiền thuê đất	686,876,640	1,154,986,856
Chi phí sửa chữa	1,321,685,402	2,222,421,289
Các chi phí trả trước dài hạn khác	293,410,840	493,371,946
Cộng	<u>2,651,184,638</u>	<u>4,457,981,584</u>

12. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI

31/12/2025	01/01/2025
355,996,488	573,184,955

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả các bên liên quan	38,361,211	39,471,656
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Xuất khẩu Đức Tâm	38,361,211	38,361,211
Công Ty TNHH Nước Uống Tinh Khiết Sài Gòn	-	1,110,445
Phải trả các nhà cung cấp khác	9,843,504,952	15,069,862,627
Công ty TNHH MTV Gỗ Thanh Hùng	470,715,948	1,320,809,957
Bà Châm Kim Loan- phải trả tiền đất		4,000,000,000
Công ty TNHH TM DV Hoàng Cẩm Tú	-	1,829,843,476
Các nhà cung cấp khác	9,372,789,004	7,919,209,194
Cộng	<u>9,881,866,163</u>	<u>15,109,334,283</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CƯỜNG QUỐC PHÁT	693,754,260	977,120,240
LE COMPTOIR DE MATHILDE	702,236,660	
Werbeartikel Markus Mohr	455,972,825	
HISHINUMA TRADING CO. LTD.	520,624,176	
PRO-MART INDUSTRIES, INC.	521,540,000	
Smathers & Branson	32,057,808	715,648,511
Hunet Corporation	419,060,001	676,310,162
Các khách hàng khác	2,334,798,678	7,520,337,863
Cộng	<u>5,680,044,408</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	31/12/2025	01/01/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,718,883,434	5,169,092,694
Thuế thu nhập cá nhân	119,963,450	1,403,948,979
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1,476,909,236	
Cộng	8,315,756,120	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	31/12/2025	01/01/2025
Tiền lương, phép phải trả	1,145,750,751	2,087,929,000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	760,393,583	1,385,683,415
Cộng	1,906,144,334	3,473,612,415
18. PHẢI TRẢ KHÁC		
<i>a) Phải trả ngắn hạn khác</i>	31/12/2025	01/01/2025
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	5,905,195,227	3,852,685,838
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội	799,874,494	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	5,066,791,233	1,643,542,417
Cộng	5,905,195,227	3,852,685,838
<i>b) Phải trả dài hạn khác</i>		
Khoản nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng		
19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH		
<i>a) Ngắn hạn</i>	31/12/2025	01/01/2025
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Tân Bình ⁽ⁱ⁾	8,525,267,000	9,287,873,550
Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾		26,116,692,537
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	44,950,246,458	32,101,202,517
Vay dài hạn đến hạn trả		8,820,000,000
Cộng	53,475,513,458	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

	31/12/2025	01/01/2025
Số đầu năm	3,282,053,682	3,077,100,456
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	2,296,371,818	3,004,397,226
Chi quỹ	(585,504,900)	(2,799,443,999)
Số cuối kỳ	4,992,920,600	3,282,053,682

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	74,205,700,000	74,205,700,000
Cộng	74,205,700,000	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/HĐBBĐ 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:

	31/12/2025	01/01/2025
Số đầu năm	1,979,739,958	1,943,424,958
Số sử dụng	(229,081,500)	269,500,000
Số hoàn nhập	(236,727,491)	(233,185,000)
Số cuối kỳ	1,513,930,967	1,979,739,958

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

(These explanatory notes are an integral part of and should be read in conjunction with the financial statements.)

23. OWNER'S EQUITY

a) CHANGING IN OWNER'S EQUITY:

	Share Capital	Share premium	Treasury Shares	Development Fund	Undistributed Profit	Total
Beginning balance 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
Profit for the Period					76,540,554,597	76,540,554,597
Provision for Welfare Fund					(2,296,371,818)	(2,296,371,818)
Dividends Paid					(24,670,891,000)	(24,670,891,000)
Reduce treasury shares	(268,000,000)		268,000,000			-
Increase due to the issuance of ESOP	10,739,440,000					10,739,440,000
Ending balance 31/12/2025	249,307,010,000	9,096,117,006	(2,993,350,000)	1,001,210,514	106,986,632,788	363,397,620,308

b) SHARES:

	31/12/2025	01/01/2025
Number of Shares Authorized for Issuance	24,930,701	23,883,557
Number of Shares Issued and Fully Contributed	24,930,701	23,883,557
- <i>Common Shares</i>	24,930,701	23,883,557
Number of Treasury Shares Bought Back	(259,810)	(286,610)
- <i>Common Shares</i>	(259,810)	(286,610)
Number of Shares Outstanding	24,670,891	23,596,947
- <i>Common Shares</i>	24,670,891	23,596,947
Par Value per Share (VND)	10,000	10,000

The company only has one type of ordinary shares that do not receive fixed dividends. Shareholders holding ordinary shares are entitled to receive dividends when declared and have voting rights on a one-share-one-vote basis at the company's shareholders' meetings. All shares have equal rights to the net asset value of the company.

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

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng	328,384,568,086	336,675,738,281
Giảm trừ doanh thu	(1,038,531,296)	(1,152,976,614)
	327,346,036,790	335,522,761,667

2. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi	5,198,097,195	4,652,431,501
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1,007,052,805	4,246,738,858
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	3,157,679,975	230,301,066
Chiết khấu thanh toán	11,095,667	20,814,925
	9,373,925,642	9,150,286,350

3. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	7,128,472,558	6,011,840,256
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	423,447,440	
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1,508,257,981	2,076,131,079
Chiết khấu thanh toán	2,590,422,637	2,119,546,452
	11,650,600,616	10,207,517,787

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

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	4,467,639,850	6,252,020,720
- Chi phí vận chuyển hàng hóa	1,062,856,098	2,577,496,287
- Chi phí hoa hồng bán hàng	691,264,442	1,788,822,599
- Chi phí chiết khấu bán hàng	58,694,726	1,851,821,877
- Các khoản chi phí bán hàng khác	7,197,319,193	4,490,050,944
	13,477,774,309	16,960,212,427

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

	Năm 2025	Năm 2024
- Chi phí nhân viên	19,255,933,147	24,784,110,342
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6,716,815,512	11,993,276,273
	25,972,748,659	36,777,386,615

5. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	575,000,000	626,001,516
Thu nhập khác	1,027,106,858	162,136,783
	1,602,106,858	788,138,299

6. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận trước thuế hoạt động sản xuất kinh doanh	96,853,055,648	75,996,256,722
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	3,982,174,897	3,550,871,452
- Các khoản điều chỉnh giảm	(209,917,624)	(315,145,799)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động SXKD	100,625,312,921	79,231,982,375
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả	20,125,062,584	15,846,396,475
Trừ: Chi cho lao động nữ	(29,750,000)	(41,800,000)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước		103,715,737
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	20,095,312,584	15,908,312,212

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 Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành được hưởng trong kỳ như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Hội đồng quản trị			
Lê Hải Liễu	Chủ tịch HĐQT	-	-
Lê Hồng Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	300,000,000	912,000,000
Nguyễn Hà Ngọc Diệp	TV HĐQT kiêm phó tổng giám đốc	676,936,000	721,914,000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	TV HĐQT kiêm phó tổng giám đốc	720,207,000	508,930,000
Lê Hồng Thành	TV HĐQT không điều hành	100,000,000	-
Hoàng Anh Tuấn	TV HĐQT độc lập	330,000,000	280,000,000
Hoàng Minh Khôi	TV HĐQT độc lập, bổ nhiệm 19/04/25		-
Trương Thị Diệu Lê	TV HĐQT độc lập, miễn nhiệm 19/04/25	140,000,000	120,000,000
Nguyễn Hoàng Ngân	TV HĐQT độc lập, miễn nhiệm 19/04/25	100,000,000	100,000,000
Bà Lê Hải Liễu không nhận thù lao làm việc trong năm và nhường toàn bộ tiền thù lao này để giúp đỡ, hỗ trợ cho cán bộ, công nhân viên trong công ty.			
Ban kiểm soát			
Nguyễn Công Hiếu	Trưởng BKS, bổ nhiệm 19/04/25		
Phan Thị Vân	TV BKS, bổ nhiệm 19/04/2025	307,775,000	288,779,000
Bùi Tường Anh	Thành viên BKS	80,000,000	70,000,000
Trương Thị Bình	Trưởng BKS, miễn nhiệm 19/04/25	200,709,000	396,177,000
Trần Ngọc Hùng	TV BKS, miễn nhiệm 19/04/2025	150,000,000	120,000,000
Ban điều hành			
Nguyễn Đức Tình	Giám đốc	630,472,000	466,668,000
Bùi Phương Thảo	Giám đốc tài chính	625,273,000	435,181,000
Phạm Minh Duy	Phó giám đốc nhà máy	394,301,000	286,137,000
Nguyễn Quốc Hiệp	Kế toán trưởng	313,215,000	209,494,000
Cổ tức trả cho người nội bộ và các cá nhân có liên quan		11,171,263,000	10,730,132,000

- 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 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 Trí 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 TM & DV Kim Thịnh	Là công ty có liên quan đến người nội bộ
- Công ty TNHH TM & DV Hưng Phước	Là công ty có liên quan đến người nội bộ

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)

b Giao dịch với các bên liên quan:

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

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Chế biến gỗ xuất khẩu Đức Tâm:		
Công ty mẹ mua hàng hóa	-	15,480,226,745

Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan khác:

Công Ty TNHH Nước Uống Tinh Khiết Sài Gòn (mua hàng hóa)	-	24,447,539
Công Ty TNHH Trí Phước Thành (bán hàng hóa)	-	492,495,176
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Tri Linh (bán hàng hóa)	-	2,862,000

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.

3. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Tỷ lệ
Doanh thu	110,051,518,954	86,481,864,361	127%
Lợi nhuận sau thuế	22,951,044,257	19,602,491,274	117%

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

- Doanh thu Quý 4/2025 tăng do có đơn hàng lớn từ thị trường Mỹ
- LNST tăng mạnh nhờ năng suất lao động cải thiện, đầu tư máy móc thiết bị mới và áp dụng các biện pháp cải tiến sản xuất giúp tiết kiệm chi phí.



Lê Hải Liễu
Chủ tịch HĐQT
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Nguyễn Quốc Hiệp
Kế toán trưởng

Bùi Phương Thảo
Lập biểu