

Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN
VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 13 /CV-CBTT-TET

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc

- Mã chứng khoán: TET

- Địa chỉ: Số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ: 024 39360808 Fax: 024 39360909

- Email: hoaltk63@gmail.com Website: www.textaco.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 4 năm 2025

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

Có Không

Văn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024)

Có Không

Văn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

Có Không



+ Lợi nhuận sau thuế đầu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có Không

Văn bản giải trình trong những trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có Không

Văn bản giải trình trong những trường hợp tích có:

Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày .../01/2026 tại đường dẫn www.textaco.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản của doanh nghiệp (Tổng tài sản 31/12/2024: 118.974.564.386 VNĐ)

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị gửi báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Chi tiết tại trang 23 của BCTC quý 4 năm 2025
- 3.1. Đầu tư vốn với Công ty TNHH xây dựng dân dụng và thương mại Thái Minh
 - Giá trị giao dịch: 30.000.000.000 đồng
 - Tỷ trọng giá trị giao dịch / Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): 25,22%
 - Ngày hoàn thành giao dịch: 31/12/2025
- 3.2. Đầu tư vốn với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Bảo Long
 - Giá trị giao dịch: 25.000.000.000 đồng
 - Tỷ trọng giá trị giao dịch / tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): 21,01%
 - Ngày hoàn thành giao dịch: 31/12/2025

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 4/ 2025
- Văn bản giải trình số 12

Đại diện tổ chức

Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

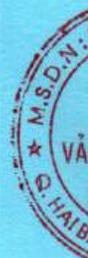


TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Hoàng Long

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC
79 Lạc Trung – Phường Vĩnh Tuy – Hà nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		98,258,012,294	87,665,947,072
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	83,333,317,984	80,157,489,265
1. Tiền	111		78,333,317,984	75,157,489,265
2. Các khoản tương đương tiền	112		5,000,000,000	5,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.1	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2.1	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.2	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9,934,550,137	5,117,253,125
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	-	668,860,800
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		361,548,000	563,258,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.1	9,573,002,137	3,885,134,325
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.4	-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	3,873,167,037	2,352,316,392
1. Hàng tồn kho	141		8,283,132,094	4,521,947,272
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(4,409,965,057)	(2,169,630,880)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,116,977,136	38,888,290
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	25,325,308	38,888,290
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9.1	1,091,651,828	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		25,199,648,738	31,308,617,314
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		24,495,331,828	29,992,769,066
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	24,495,331,828	29,992,769,066
- Nguyên giá	222		73,824,746,115	82,522,527,733
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(49,329,414,287)	(52,529,758,667)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		704,316,910	1,315,848,248
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	704,316,910	1,315,848,248
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		123,457,661,032	118,974,564,386

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Địa chỉ: 79 Lạc Trung, P Vĩnh Tuy, Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính
từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		3,373,780,583	3,950,304,011
I. Nợ ngắn hạn	310		3,011,776,583	3,588,300,011
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8.1	-	13,784,727
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	48,038,126
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9.1	1,311,559,178	1,203,196,661
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	153,694,400	142,590,480
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	1,114,297,385	1,168,946,185
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		432,225,620	1,011,743,832
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		362,004,000	362,004,000
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.12	362,004,000	362,004,000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		120,083,880,449	115,024,260,375
I. Vốn chủ sở hữu	410		120,083,880,449	115,024,260,375
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13	57,029,400,000	57,029,400,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		57,029,400,000	57,029,400,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		38,148,032,518	36,918,381,798
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24,906,447,931	21,076,478,577
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17,644,085,569	19,009,345,697
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7,262,362,362	2,067,132,880
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		123,457,661,032	118,974,564,386

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ

Người lập

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ

Kế toán trưởng



Phạm Hoàng Long

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			01/10/2025 đến 31/12/2025	01/10/2024 đến 31/12/2024	01/01/2025 đến 31/12/2025	01/01/2024 đến 31/12/2024
1	2	3				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14	6,365,344,731	5,909,943,436	23,447,846,738	23,541,850,564
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	VI.14	6,365,344,731	5,909,943,436	23,447,846,738	23,541,850,564
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.15	2,468,524,281	4,042,274,686	13,113,548,038	15,412,342,086
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		3,896,820,450	1,867,668,750	10,334,298,700	8,129,508,478
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.16	1,022,901,536	1,021,140,883	3,948,782,689	3,962,348,160
7. Chi phí tài chính	22				0	0
8. Chi phí bán hàng	25	VI.17			0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.18	1,199,750,006	1,751,221,670	6,380,166,338	6,970,597,480
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3,719,971,980	1,137,587,963	7,902,915,051	5,121,259,158
11. Thu nhập khác	31	VI.20	348,834,922	319,925,430	9,534,937,461	2,956,624,138
12. Chi phí khác	32	VI.20	436,796,793	417,387,393	5,033,135,110	1,657,861,012
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(87,961,871)	(97,461,963)	4,501,802,351	1,298,763,126
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3,632,010,109	1,040,126,000	12,404,717,402	6,420,022,284
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.19	371,639,457	263,803,967	2,290,885,040	1,501,419,404
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		3,260,370,652	776,322,033	10,113,832,362	4,918,602,880
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.22	572	136	1,773	862

Người lập biểu

Nguyễn Thị Đức Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Đức Hà



Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2026

Tổng giám đốc

Phạm Hoàng Long

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Địa chỉ: 79 Lạc Trung, P Vĩnh Tuy, Hà Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp trực tiếp

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm trước)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	26,733,834,045	25,738,255,112
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(2,098,833,998)	(3,708,059,982)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7,854,346,660)	(7,422,816,440)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(2,176,583,277)	(2,083,055,305)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	6,805,616,914	1,056,619,536
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(17,630,936,638)	(12,239,903,753)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3,778,750,386	1,341,039,168
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(55,000,000,000)	(55,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	55,000,000,000	55,000,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3,958,323,133	7,134,415,865
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3,958,323,133	7,134,415,865
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4,561,244,800)	(4,562,689,900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4,561,244,800)	(4,562,689,900)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	3,175,828,719	3,912,765,133
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	80,157,489,265	76,243,284,987
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	1,439,145
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	83,333,317,984	80,157,489,265



H. N. T. ngày 15 tháng 1 năm 2026

Handwritten signature of Nguyễn Thị Đức Hà

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Người lập

Handwritten signature of Nguyễn Thị Đức Hà

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Kế toán trưởng

Phạm Hoàng Long
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN MAY MẶC
VẢI SỢI MIỀN BẮC**

**Báo cáo tài chính
cho kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến
ngày 31/12/2025**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. THÔNG TIN CHUNG**

Công ty cổ phần Vải sợi may mặc miền Bắc là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103008442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 05/07/2005. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về vốn kinh doanh, thành lập chi nhánh và thay đổi địa chỉ của Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi từ lần 1 đến lần 17 ngày 14/05/2024; theo đó số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi bằng mã số doanh nghiệp số 0100108127 tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 05/07/2005.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ ăn uống khác: Chi tiết: Cung cấp suất ăn theo hợp đồng;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà xưởng, văn phòng làm việc;
- Bán buôn đồ dùng gia đình. Chi tiết: Bán buôn hàng tiêu dùng; Kinh doanh giấy văn phòng phẩm;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chi tiết: Xây dựng kho, nhà xưởng, văn phòng làm việc;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ kho;
- Sản xuất các loại hàng dệt khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Sản xuất hàng dệt, may, bông, vải, sợi, hàng đồ da và giả da;
- Sản xuất hóa chất cơ bản; Chi tiết: Sản xuất thuốc nhuộm hóa chất;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Sản xuất nguyên liệu, phụ kiện, máy móc thiết bị, nông lâm sản, thực phẩm, thủy sản, vật liệu xây dựng, giấy và văn phòng phẩm;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông; Chi tiết: Kinh doanh hàng điện máy;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị nông, lâm sản, thực phẩm, thủy sản;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị nông, lâm sản, thực phẩm, thủy sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Xuất nhập khẩu hàng dệt, may, bông, vải, sợi, thuốc nhuộm, hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm), hàng đồ da và giả da, hàng điện máy, nguyên liệu, phụ liệu, máy móc thiết bị, nông lâm sản, thực phẩm, thủy sản, vật liệu xây dựng, giấy và văn phòng phẩm; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Công ty có trụ sở tại số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

I. THÔNG TIN CHUNG (Tiếp theo)**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ hoạt động của Công ty là khoảng thời gian từ khi nguyên vật liệu tham gia vào quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền, thường không quá 12 tháng.

CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN.**Chế độ kế toán áp dụng:**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 75/2015/TT – BTC sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 206/2009/TT – BTC ngày 27/10/2009 hướng dẫn kế toán giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

Niên độ kế toán của Công ty: Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đồng tiền hạch toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh không phải bằng đồng Việt Nam được quy đổi sang đồng Việt Nam căn cứ theo tỷ giá giao dịch thực tế của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, nơi Công ty phát sinh giao dịch thường xuyên hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư cuối kỳ của các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi sang đồng Việt Nam, chi tiết như sau:

- + *Đối với các khoản mục tiền tệ và các khoản công nợ có gốc ngoại tệ là USD được Công ty quy đổi theo tỷ giá mua vào của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản.*

Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ tài chính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Giám đốc đối với các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc kỳ tài chính. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi trên 12 tháng được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng hoạt động. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau khi TSCĐ đã đưa vào hoạt động như chi phí bảo trì, sửa chữa được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tại thời điểm phát sinh. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

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

Khi TSCĐ hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	06 - 08 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	05 - 06 năm

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa lớn văn phòng, nhà kho, công cụ dụng cụ đã xuất dùng, chi phí đề án môi trường và nước thải được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 24 – 36 tháng. Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bảo hiểm cháy nổ, chi phí bảo dưỡng máy móc và công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 12 tháng.

Nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh số hiện có và tình hình tăng giảm doanh thu chưa thực hiện của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chưa thực hiện trong kỳ là khoản doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ hàng hóa.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc kỳ tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phân chênh lệch với số đã trích (nếu có).

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Việc phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ được thực hiện theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Doanh thu

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

Doanh thu cho thuê văn phòng làm việc, cho thuê kho

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng làm việc, thuê kho được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy. Doanh thu cho thuê văn phòng làm việc, thuê kho theo hợp đồng thuê kho được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu gia công

Doanh thu gia công hàng may mặc được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền phí gia công thu được hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, các khoản thu nhập từ tiền bán điện cho các đơn vị thuê kho và văn phòng; Tiền thuế đất các năm trước được miễn giảm. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Thu nhập từ bán điện cho các đơn vị thuê kho và văn phòng được ghi nhận căn cứ vào biên bản xác nhận số điện tiêu thụ của hai bên.

Giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, dịch vụ đã cung cấp. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có), gồm: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát... và các khoản trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán gia công, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí vận chuyển hàng, quảng cáo thuê kho, hoa hồng bán hàng ...

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (Tiếp theo)**

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao 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; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; 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...).

Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành (20%).

Các loại thuế khác được 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Bên liên quan

Các bên được xem 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 với các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Giao dịch và số dư với bên liên quan trong kỳ tài chính được trình bày ở Thuyết minh số VII-1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền mặt tại quỹ	(i)	45,943,596	23,020,596
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	78,287,374,388	75,134,468,669
Tiền đang chuyển		-	-
Các khoản tương đương tiền	(iii)	5,000,000,000	5,000,000,000
Cộng		<u>83,333,317,984</u>	<u>80,157,489,265</u>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2025 bao gồm:

	<u>VND</u>
Đồng Việt Nam (VND)	45,943,596
Cộng	<u>45,943,596</u>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2025 bao gồm:

	<u>USD</u>	<u>VND</u>
Tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam	-	78,255,804,789
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam		7,544,058,217
+ Ngân hàng TMCP quân đội CN Hai Bà trung		70,710,661,849
+ Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển việt nam CN Hoàn kiếm		1,084,723
Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ	1,210.63	31,569,599
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - SGD	1,210.63	31,569,599
Cộng	<u>1,210.63</u>	<u>78,287,374,388</u>

(iii) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1- 3 tháng với lãi suất 1,8 % /năm và các khoản đầu tư khác

	<u>VND</u>
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - SGD	5,000,000,000
Cộng	<u>5,000,000,000</u>

2. Phải thu khách hàng**2.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<u>01/01/2025</u>	<u>31/12/2025</u>
Công ty TNHH RUE DES CHATS RETAIL	652,492,800	
Các khách hàng còn lại	16,368,000	-
Cộng	<u>668,860,800</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(Tiếp theo)****3. Các khoản phải thu khác****3.1 Phải thu khác ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Ký cược, ký quỹ		
Phải thu khác	9,573,002,137	3,885,134,325
+ Lãi tiền gửi ngân hàng	20,712,329	
+ Tạm ứng	1,200,000	1,200,000
+ Phí tư vấn phát hành	5,650,000,000	
+ Phải thu khác	3,901,089,808	3,883,934,325
Cộng	9,573,002,137	3,885,134,325

4. Nợ xấu**5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025	01/01/2025
Cộng	-	-

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	31/12/2025	01/01/2025
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu năm		(2,169,630,880)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(2,240,334,177)	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối năm	(4,409,965,057)	(2,169,630,880)

Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất**6. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa TS		
- Chi phí bảo hiểm cháy	14,231,036	18,539,906
- CCDC	11,094,272	20,348,384
Cộng	25,325,308	38,888,290

Chi phí trả trước dài hạn

- Sơn + chống thấm dột + thông gió	163,375,498	555,476,756
- Sàn gỗ	18,267,326	62,108,929
- Điện + điều hòa	126,111,116	428,777,781
- Các khoản khác	396,562,969	269,484,782
Cộng	704,316,910	1,315,848,248

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, trang thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	77,446,040,514	376,291,000	2,038,765,454		2,661,430,765	82,522,527,733
Mua trong năm						-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác	8,697,781,618	-	-	-	-	8,697,781,618
Tại ngày 31/12/2025	68,748,258,896	376,291,000	2,038,765,454	-	2,661,430,765	73,824,746,115
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	48,031,239,346	376,291,000	2,038,765,454		2,083,462,867	52,529,758,667
Khấu hao trong năm	2,252,096,352				56,839,212	2,308,935,564
Tăng khác						-
Chuyển sang BĐS đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác	5,509,279,944					5,509,279,944
Tại ngày 31/12/2025	44,774,055,754	376,291,000	2,038,765,454	-	2,140,302,079	49,329,414,287
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	29,414,801,168				577,967,898	29,992,769,066
Tại ngày 31/12/2025	23,974,203,142	-	-	-	521,128,686	24,495,331,828

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay:

đồng

- đồng

- đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****8. Phải trả người bán**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
8.1 Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty cổ phần công trình đô thị Phú Thành		-	13,784,727	13,784,727
- Phải trả điện lực		-		-
- Phải trả cho các đối tượng khác		-		-
Cộng	-	-	13,784,727	13,784,727

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**9.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế giá trị gia tăng	628,456,745	2,094,053,787	2,099,995,243	634,398,201
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-			
Thuế xuất, nhập khẩu	-			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	650,857,761	2,290,885,040	2,176,583,277	536,555,998
Thuế thu nhập cá nhân	32,244,672	136,397,780	136,395,570	32,242,462
Thuế tài nguyên	-			
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		3,289,795,941	4,381,447,769	
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	
Cộng	1,311,559,178	7,814,132,548	8,797,421,859	1,203,196,661

9.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2025	31/12/2025
Thuế GTGT nộp thừa	-	
Thuế TNDN nộp thừa		
Thuế TNCN nộp thừa	-	-
Các loại thuế khác		1,091,651,828
Cộng	-	1,091,651,828

10. Chi phí phải trả

	01/01/2025	31/12/2025
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước tiền vận chuyển rác điện	97,590,480	103,694,400
- Trích trước tiền điện thoại		
- Chi phí kiểm toán	45,000,000	50,000,000
Cộng	142,590,480	153,694,400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****11. Doanh thu chưa thực hiện**

	01/01/2025	31/12/2025
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>		
- Doanh thu nhận trước	-	-
- Doanh thu từ chương trình KH truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>		
- Doanh thu nhận trước	-	-
- Doanh thu từ chương trình KH truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	-	-

12. Phải trả khác

	01/01/2025		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
- Tài sản thừa chờ giải quyết;	-	-	-	-
- Kinh phí công đoàn;	-	-	-	-
- Bảo hiểm xã hội;	-	-	-	-
- Bảo hiểm y tế;	-	-	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp;	-	-	-	-
- Phải trả về cổ phần hoá;	-	-	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	1,133,069,000	1,133,069,000	1,077,319,000	1,077,319,000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	-	-	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	35,877,185	35,877,185	36,978,385	36,978,385
		-		-
+ Cổ tức trả cổ đông	21,767,882	21,767,882	22,875,082	22,875,082
		-		-
+ Phải trả khác	14,109,303	14,109,303	14,103,303	14,103,303
Cộng	1,168,946,185	1,168,946,185	1,114,297,385	1,114,297,385
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	362,004,000	362,004,000	362,004,000	362,004,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	362,004,000	362,004,000	362,004,000	362,004,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****13. Vốn chủ sở hữu**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	57,029,400,000	34,600,316,649	23,965,518,906	115,595,235,555
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	4,918,602,880	4,918,602,880
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-
Chi trả cổ tức 2023	-	-	(1,710,882,000)	(1,710,882,000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2,318,065,149	(2,318,065,149)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(927,226,060)	(927,226,060)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(2,851,470,000)	(2,851,470,000)
	57,029,400,000	36,918,381,798	21,076,478,577	115,024,260,375
Số dư đầu năm nay	57,029,400,000	36,918,381,798	21,076,478,577	115,024,260,375
Lãi trong kỳ	-	-	10,113,832,362	10,113,832,362
Tăng khác	-	-	-	-
Chi cổ tức 2024	-	-	(1,710,882,000)	(1,710,882,000)
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-
Tạm ứng cổ tức 2025	-	-	(2,851,470,000)	(2,851,470,000)
Phân phối các quỹ (*)	-	1,229,650,720	(1,721,511,008)	(491,860,288)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	57,029,400,000	38,148,032,518	24,906,447,931	120,083,880,449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****13. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi
Vốn đầu tư của Nhà nước			-			-
Vốn góp của các cổ đông	57,029,400,000	57,029,400,000	-	57,029,400,000	57,029,400,000	-
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Cộng	57,029,400,000	57,029,400,000	-	57,029,400,000	57,029,400,000	-

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	57,029,400,000	57,029,400,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	57,029,400,000	57,029,400,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4,562,352,000	4,562,352,000

Cổ tức:

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5,702,940	5,702,940
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5,702,940	5,702,940
+ Cổ phiếu phổ thông	5,702,940	5,702,940
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5,702,940	5,702,940
+ Cổ phiếu phổ thông	5,702,940	5,702,940
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	38,148,032,518	36,918,381,798
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

Mục đích trích lập các quỹ:

+ Quỹ đầu tư phát triển được sử dụng cho việc đầu tư mở rộng các hoạt động kinh doanh trong tương lai như đầu tư vốn vào các doanh nghiệp khác, mua sắm TSCĐ, xây dựng cơ bản, nghiên cứu và phát triển, đào tạo và cải thiện môi trường làm việc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

14. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**14.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6,365,344,731	5,909,943,436
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu sx may	940,290,000	604,160,000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,425,054,731	5,305,783,436
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6,365,344,731	5,909,943,436
Doanh thu may	940,290,000	604,160,000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5,425,054,731	5,305,783,436

15. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Giá vốn hàng may	1,857,285,686	1,631,346,914
Giá vốn dịch vụ	611,238,595	2,410,927,772
Các khoản chi phí vượt mức bình thường	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	2,468,524,281	4,042,274,686

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,021,894,036	1,019,701,738
Lãi từ hoạt động liên doanh liên kết		
Lãi chênh lệch tỷ giá	1,007,500	1,439,145
Cộng	1,022,901,536	1,021,140,883

17. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Dự phòng giảm giá (hoàn nhập)		
Chi phí lãi vay		
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm, chênh lệch tỷ giá		
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Chi phí quản lý		
- Chi phí tiền lương	617,599,230	497,671,890
- Chi phí phân bổ	279,371,946	243,538,587
- Chi phí thuê đất	(122,134,391)	675,788,353
- Các khoản chi phí QLDN khác.	424,913,221	334,222,840
Cộng	1,199,750,006	1,751,221,670
Chi phí bán hàng		
- Chi phí khấu hao		
- Chi phí hoa hồng môi giới		
- Chi phí bốc vác, vận chuyển		
- Chi phí khác	-	-
Cộng	-	-

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**19.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	371,639,457	263,803,967
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành của kỳ này	-	-
Cộng	371,639,457	263,803,967

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ của Công ty:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	3,632,010,109	1,040,126,000
<u>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</u>	<u>272,563,833</u>	<u>278,893,833</u>
Các khoản điều chỉnh tăng	272,563,833	278,893,833
Các khoản phạt		
Thù lao HDQT không trực tiếp tham gia SX	40,170,000	61,500,000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	232,393,833	217,393,833
Doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế		
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Chênh lệch tỷ giá		
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	3,904,573,942	1,319,019,833
Lỗ kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	3,904,573,942	1,319,019,833
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	371,639,457	263,803,967
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	632,094,766	512,928,075
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) kỳ trước		
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(352,876,462)	(240,176,044)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	<u>650,857,761</u>	<u>536,555,998</u>

20. Thu nhập khác và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Thu nhập khác	348,834,922	319,925,430
- Tiền điện nước của các đối tượng thuê kho, văn phòng	263,757,649	242,798,157
- Tiền thuê đất được giảm		
- Tiền trông giữ xe	85,077,273	77,127,273
- Các khoản khác		
Chi phí khác	436,796,793	417,387,393
- Tiền điện nước của các đối tượng thuê kho, văn phòng sử dụng	243,402,960	223,993,560
- Các khoản bị phạt, hỗ trợ đảng đoàn		
- Khấu hao TSCD không tham gia HĐKD	193,393,833	193,393,833
- Các khoản khác		
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	<u>(87,961,871)</u>	<u>(97,461,963)</u>

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

(Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****21. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	385,362,506	395,587,645
Chi phí nhân công	2,281,116,600	1,991,925,700
Chi phí khấu hao TSCĐ	327,403,758	440,276,358
Chi phí dịch vụ mua ngoài	289,975,202	279,743,267
Chi phí khác bằng tiền	276,150,770	2,893,603,315
Cộng	3,560,008,836	6,001,136,285

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Công ty chưa tính và trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu do chưa có hướng dẫn chi tiết của Bộ Tài chính hoặc do thiếu thông tin về thị trường.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3,260,370,652	776,322,033
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	3,260,370,652	776,322,033
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5,702,940	5,702,940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	572	136

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	5,702,940	5,702,940
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	5,702,940	5,702,940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên có liên quan**Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
Tiền lương và phụ cấp	144,000,000	133,500,000
Các khoản khác	23,000,000	20,000,000
Cộng	167,000,000	153,500,000

2 Thông tin về giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản của doanh nghiệp (Tổng tài sản 31/12/2024: 118.974.564.386 VND)

STT	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch	Tỷ trọng giá trị giao dịch / Tổng tài sản	Ngày hoàn thành
2.1	Đầu tư vốn với công ty TNHH xây dựng dân dụng và thương mại Thái Minh	30,000,000,000	25.22%	31/12/2025
2.2	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Bảo Long	25,000,000,000	21.01%	31/12/2025
	Tổng cộng	55,000,000,000	46.23%	

3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Người lập

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Kế toán trưởng



Phạm Hoàng Long
Tổng Giám đốc