CÔNG TY CỔ PHẦN
XUÂN HÒA VIỆT NAM

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Phú Thọ – Tháng 4 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM
Ký ngày: 17/4/2026 13:22:58

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Việt Anh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên
Ông Khúc Văn Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Hồng Phong	Trưởng ban
Bà Trần Thanh Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Khuyên	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Khúc Văn Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khúc Mạnh Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Giang	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 2600161922-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HOÀ VIỆT NAM
P.XUÂN HOÀ - T.PHÚ THỌ

Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2026

RSM Việt Nam
Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, Tòa nhà Discovery Complex,
số 302 Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy,
Hà Nội, Việt Nam

T: 024 3795 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam

Số: 122/2026/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
của Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 43. 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 ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM.
Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng.
Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng" và Thuyết minh 4.4 "Phải thu khác". Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang theo dõi khoản công nợ phải thu và khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện theo hợp đồng của Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội với số tiền lần lượt khoảng 15,62 tỷ VND và 2,37 tỷ VND. Căn cứ theo tiến độ của Dự án như trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng", Ban Tổng Giám đốc Công ty tự đánh giá và tin tưởng rằng các khoản công nợ trên có khả năng thu hồi. Vấn đề nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

M.S.C.N:0302361789-001 C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Duy Trung
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4222-2024-026-1

Lê Đại Dương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4650-2026-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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**		**344.695.291.285**	**473.367.689.438**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**26.782.989.796**	**32.823.739.526**
1. Tiền	111		26.782.989.796	15.400.549.526
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	17.423.190.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**144.923.320.405**	**265.871.957.975**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	75.053.185.943	80.481.717.630
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	21.446.509.761	187.113.654.076
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	56.159.364.876	4.643.424.127
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(7.735.740.175)	(6.779.926.310)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	413.088.452
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4.6**	**166.240.362.742**	**168.797.146.805**
1. Hàng tồn kho	141		168.248.015.706	171.242.237.691
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.007.652.964)	(2.445.090.886)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.748.618.342**	**5.874.845.132**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	379.965.107	396.082.648
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	6.051.941.018	5.047.990.746
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	316.712.217	430.771.738
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**318.635.400.466**	**202.706.064.674**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**147.667.876.751**	**16.490.046.751**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.2	15.623.247.251	15.623.247.251
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	133.544.629.500	2.366.799.500
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.5	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**135.055.334.302**	**151.511.420.179**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	134.410.441.919	150.613.942.675
Nguyên giá	222		416.063.919.398	412.629.366.368
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(281.653.477.479)	(262.015.423.693)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	644.892.383	897.477.504
Nguyên giá	228		4.639.933.998	4.639.933.998
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.995.041.615)	(3.742.456.494)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**456.467.675**	**456.467.675**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		456.467.675	456.467.675
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.10**	**31.036.701.068**	**27.336.701.068**
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.036.701.068	27.336.701.068
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**4.419.020.670**	**6.911.429.001**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	4.419.020.670	6.911.429.001
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**663.330.691.751**	**676.073.754.112**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**258.233.171.549**	**310.856.852.732**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**242.862.913.854**	**280.156.595.037**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	66.503.407.060	72.494.919.869
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	9.427.497.179	20.357.332.653
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	217.484.675	336.142.793
4. Phải trả người lao động	314		11.358.594.307	10.342.791.924
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		255.956.103	952.791.083
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	3.770.973.525	4.032.880.323
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	150.278.021.370	171.540.932.351
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.050.979.635	98.804.041
II. Nợ dài hạn	**330**		**15.370.257.695**	**30.700.257.695**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	15.370.257.695	30.700.257.695
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.16**	**405.097.520.202**	**365.216.901.380**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**405.097.520.202**	**365.216.901.380**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		210.965.000.000	210.965.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*210.965.000.000*	*210.965.000.000*
2. Cổ phiếu quỹ	415		(100.000.000)	(100.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		194.232.520.202	154.351.901.380
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*129.265.401.380*	*101.450.828.627*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*64.967.118.822*	*52.901.072.753*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**663.330.691.751**	**676.073.754.112**

M.S.D.N: 2600161922-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM
P. XUÂN HÒA - T. PHÚ THỌ

Nguyễn Anh Tuấn	**Nguyễn Thị Hiếu**	**Đặng Thị Hoa**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 14 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	**01**	**5.1**	**499.834.367.708**	**554.979.957.823**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	9.402.670.005	9.026.616.774
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	**10**		**490.431.697.703**	**545.953.341.049**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	421.264.192.563	463.506.102.993
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	**20**		**69.167.505.140**	**82.447.238.056**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	64.394.872.846	52.495.519.803
7. Chi phí tài chính	22	5.5	10.043.356.137	18.285.283.231
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*9.692.601.288*	*17.358.386.749*
8. Chi phí bán hàng	25	5.6	21.687.878.340	22.561.442.868
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	36.891.021.766	41.621.983.557
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**64.940.121.743**	**52.474.048.203**
11. Thu nhập khác	31		258.745.511	535.505.638
12. Chi phí khác	32		2.670.316	108.481.088
13. Lợi nhuận khác	**40**		**256.075.195**	**427.024.550**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**65.196.196.938**	**52.901.072.753**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	229.078.116	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**64.967.118.822**	**52.901.072.753**
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.4	3.081	2.319
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.4	3.081	2.319

M.S.D.N: 2600161922-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HOÀ VIỆT NAM
P.XUÂN HOÀ - T.PHÚ THỌ

Nguyễn Anh Tuấn	**Nguyễn Thị Hiếu**	**Đặng Thị Hoa**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 14 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**5.8**	**65.196.196.938**	**52.901.072.753**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.10	19.890.638.907	18.548.493.339
- Các khoản dự phòng	03		518.375.943	(208.495.164)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(709.037.489)	415.460.178
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(62.970.252.110)	(50.523.670.487)
- Chi phí lãi vay	06	5.5	9.692.601.288	17.358.386.749
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**31.618.523.477**	**38.491.247.368**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(11.983.152.983)	43.571.626.273
- Giảm hàng tồn kho (i)	10		1.994.221.985	11.770.167.840
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(15.866.176.083)	43.813.694.647
- Giảm chi phí trả trước	12		2.508.525.872	5.119.722.796
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.735.082.543)	(17.525.582.470)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.8	(124.400.000)	(420.450.626)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.047.824.406)	(2.726.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(4.635.364.681)**	**122.094.425.828**
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		(4.190.700.812)	(9.596.369.297)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	25		(2.700.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		62.970.252.110	50.523.670.487
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**56.079.551.298**	**40.927.301.190**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.15	409.139.533.572	437.632.228.122
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(445.732.444.553)	(592.083.342.666)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(21.193.185.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(57.786.095.981)**	**(154.451.114.544)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**(6.341.909.364)**	**8.570.612.474**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4.1**	**32.823.739.526**	**24.443.523.576**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		301.159.634	(190.396.524)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4.1**	**26.782.989.796**	**32.823.739.526**

(i) Giao dịch trọng yếu không bằng tiền: Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn vào công ty liên kết bằng hàng tồn kho với tổng giá trị là 1.000.000.000 VND, chi tiết tại Thuyết minh 4.10 "Đầu tư tài chính dài hạn".

M.S.D.N: 2500191922-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM
P. XUÂN HÒA - T. PHÚ THỌ

Nguyễn Anh Tuấn	**Nguyễn Thị Hiếu**	**Đặng Thị Hoa**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 14 tháng 4 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam trước đây là Công ty TNHH MTV Nội thất Xuân Hòa, được thành lập theo Quyết định số 5614/QĐ/UBND ngày 07/10/1993 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Ngày 31/3/2015, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội đã đưa ra Quyết định số 1365/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Nội thất Xuân Hòa. Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500161922 ngày 10/12/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần đầu và các Giấy phép thay đổi sau đó 08 lần với lần gần đây nhất vào ngày 12/11/2025 để thay đổi địa chỉ của Công ty theo địa giới hành chính mới.

Công ty được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là XHC theo Quyết định số 675/GĐ-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 26/10/2016.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 210.965.000.000 VND, chia thành 21.096.500 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 513 người (tại ngày 01/01/2025 là 522 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm về nội thất.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ dùng kim loại thông dụng;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân loại vào đâu (chi tiết: sản xuất thiết bị bằng kim loại, cửa an toàn; két sắt, hộp và ống tuýp có thể gập lại được, đinh tán, vòng đệm và các sản phẩm không ren tương tự; đinh vít, bulong, đai ốc và các sản phẩm có ren tương tự);
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có công ty con như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP NETT Việt Nam	Lô C3, Khu Công nghiệp Trung Hà, Xã Tam Nông, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Sản xuất mô tô, xe máy	52%	52%

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết hoạt động như sau:

Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	Số 144, Đường Trần Phú, Phường Phúc Yên, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	- Sản xuất các sản phẩm nội thất ô tô gồm ghế, bọc cửa và các sản phẩm khác; sản xuất yên xe gắn máy; - Kinh doanh xuất khẩu, nhập khẩu khuôn cối, đồ gá và dụng cụ phục vụ sản xuất nội thất ô tô, xe máy; - Sản xuất khuôn cối, đồ gá, vật tư và dụng cụ (súng hơi hoạt động bằng khí nén, súng bắn ghim hoạt động bằng khí nén, cờ lê lực) phục vụ sản xuất nội thất ô tô, xe máy.	30%	30%
Công ty CP Nội thất Demy	Số 7 phố Yên Thế, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	20%	20%
Công ty CP Xuân Hòa Power	Số 7 phố Yên Thế, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy móc	34%	34%
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	Số 7 phố Yên Thế, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất cơ khí, máy móc, dây chuyền sản xuất cần trục, thang máy, thang cuốn, băng tải	20%	20%
Công ty CP Xuân Hòa Việt Nam - Miền Nam	184/7B Trường Chinh, Khu phố 48, Phường Đông Hưng Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh	50%	50%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có các chi nhánh sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Hà Nội	Số 7 phố Yên Thế, Phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Miền Trung	Số 169, Nguyễn Chánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	115A Khu Chế xuất Linh Trung Đường Số 4, Phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của Ban Tổng Giám đốc.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản 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:

- Công cụ, dụng cụ;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định;
- Chi phí trả trước tiền thuê đất;
- Các chi phí trả trước khác.

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Cụ thể như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 – 45
Máy móc, thiết bị	02 – 15
Phương tiện vận tải	02 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8 Tài sản cố định vô hình và hao mòn

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

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 cụ thể như sau:

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.

3.9 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 quy định của hợp đồng trong thời gian thuê.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

3.11 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.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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.

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.

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

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

3.13 Doanh thu, thu nhập khác

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.

Thu nhập đầu tư

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

3.14 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại.

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

3.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa bán ra trong năm 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.

3.16 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.

3.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, các khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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

3.18 Chi phí bán hàng và 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 chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng (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 bán hàng; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho bán hàng, các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), 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; 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.

3.19 Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" và Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp". Theo đó, các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 năm. 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 năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

3.20 Lãi cơ bản 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 năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.21 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 năm 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.

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2025, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng (thuế "GTGT") của các hàng hóa, vật tư, thành phẩm do Công ty cung cấp theo mức thuế suất 8% - 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	13.373.492	473.581.963
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.769.616.304	14.926.967.563
Các khoản tương đương tiền	-	17.423.190.000
Cộng	**26.782.989.796**	**32.823.739.526**

4.2 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan	***3.188.689.623***	***3.692.871.593***
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	2.475.739.718	2.979.921.688
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	572.009.905	572.009.905
Công ty CP Xuân Hòa Power	140.940.000	140.940.000
Phải thu bên thứ ba	***71.864.496.320***	***76.788.846.037***
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KSH	1.762.840.080	3.691.299.808
Công ty TNHH DT Hùng Phát	3.392.573.806	3.992.573.806
IKEA Supply AG	6.069.805.603	8.404.733.990
Công ty TNHH Greatstar industrial Việt Nam	4.992.609.600	-
Wise Sea International Group Ltd	3.416.349.856	-
Công ty TNHH Jinyoung TNS	5.397.974.204	-
Các khách hàng khác	46.832.343.171	60.700.238.433
Cộng	**75.053.185.943**	**80.481.717.630**
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	***15.623.247.251***	***15.623.247.251***
Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội (i)	15.623.247.251	15.623.247.251
Cộng	**15.623.247.251**	**15.623.247.251**

(i) Đây là khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng mới cơ sở 2 của Bệnh viện Bạch Mai. Căn cứ Quyết định số 93/QĐ-BYT của Bộ Y tế ngày 10/01/2026, thời gian thực hiện, nghiệm thu hoàn thành và thanh quyết toán Dự án được gia hạn đến hết năm 2026. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã trích lập dự phòng 1.500.000.000 VND cho khoản nợ này (chi tiết tại Thuyết minh 4.5). Dựa trên đánh giá của nội bộ doanh nghiệp về tiến độ dự án, Ban Tổng Giám đốc Công ty ước tính phần công nợ còn lại có khả năng thu hồi nên không thực hiện trích lập dự phòng thêm.

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho bên thứ ba	**21.446.509.761**	**187.113.654.076**
Công ty CP Nội thất Xuân Hòa	5.087.798.709	5.087.798.709
Công ty CP Timber Holding House	2.371.314.586	2.449.588.645
Ông Phạm Hoàng Hiệp	2.144.000.000	2.144.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế Thăng Long (i)	8.748.000	29.768.640.920
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đông Nam Á (i)	-	40.000.000.000
Công ty CP An toàn Việt Safe (i)	-	38.125.000.000
Công ty CP Dược Tuyên Quang (i)	-	27.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Hoàng Thành (i)	-	24.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	11.834.648.466	18.538.625.802
Cộng	**21.446.509.761**	**187.113.654.076**

(i) Trong năm 2025, các khoản trả trước ngắn hạn cho các công ty này được tái phân loại sang khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" và "Phải thu dài hạn khác" (chi tiết tại Thuyết minh 4.4). Việc tái phân loại này phản ánh thực tế các nhà cung cấp nêu trên chưa thực hiện đúng tiến độ cung cấp hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã làm việc với các đối tác để thu hồi các khoản ứng trước này, đồng thời đánh giá các khoản công nợ trên có khả năng thu hồi và không thực hiện trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2025.

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ	97.586.769	51.359.303
Tạm ứng	498.360.000	4.015.601.870
Phải thu các khoản ứng trước cho người bán (i)	55.450.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Hoàng Thành	*19.950.000.000*	-
Công ty CP An toàn Việt Safe	*3.000.000.000*	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế Thăng Long	*2.000.000.000*	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đông Nam Á	*28.500.000.000*	-
Công ty CP Dược Tuyên Quang	*2.000.000.000*	-
Các khoản khác	113.418.107	576.462.954
Cộng	**56.159.364.876**	**4.643.424.127**
Dài hạn		
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng (ii)	46.677.830.000	-
Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội (iii)	2.366.799.500	2.366.799.500
Phải thu các khoản ứng trước cho người bán (i)	84.500.000.000	-
Công ty CP An toàn Việt Safe	*33.500.000.000*	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế Thăng Long	*27.500.000.000*	-
Công ty CP Dược Tuyên Quang	*23.500.000.000*	-
Cộng	**133.544.629.500**	**2.366.799.500**

(i) Đây là các khoản ứng trước cho người bán được tái phân loại từ khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn" sang phải thu ngắn hạn và dài hạn trong năm 2025. Việc phân loại vào dài hạn căn cứ theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi trong thời gian trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ban Tổng Giám đốc đã làm việc với các đối tác để thúc đẩy thu hồi công nợ và đánh giá rằng các khoản trên có khả năng thu hồi, do đó không thực hiện trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2025.

(ii) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng, có kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 0%. Khoản tiền gửi này được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh 4.15 "Vay và nợ thuê tài chính"

(iii) Khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng của Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội là 2.366.799.500 VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các khoản công nợ này có khả năng thu hồi như trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Dự phòng phải thu khó đòi

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn	**9.527.284.939**	**1.791.544.764**	**7.735.740.175**	**9.527.284.939**	**2.747.358.629**	**6.779.926.310**
Công ty TNHH MTV Văn hóa & Thương mại Nguyễn Đức	1.367.032.288	-	1.367.032.288	1.367.032.288	-	1.367.032.288
Ông Phạm Hoàng Hiệp	2.144.000.000	643.200.000	1.500.800.000	2.144.000.000	1.450.800.000	693.200.000
Công ty CP Contrexim Hồng Hà	584.991.799	-	584.991.799	584.991.799	-	584.991.799
Các bên khác	5.431.260.852	1.148.344.764	4.282.916.088	5.431.260.852	1.296.558.629	4.134.702.223
Dài hạn	**17.990.046.751**	**16.490.046.751**	**1.500.000.000**	**17.990.046.751**	**16.490.046.751**	**1.500.000.000**
Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội	17.990.046.751	16.490.046.751	1.500.000.000	17.990.046.751	16.490.046.751	1.500.000.000
Tổng cộng	**27.517.331.690**	**18.281.591.515**	**9.235.740.175**	**27.517.331.690**	**19.237.405.380**	**8.279.926.310**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.6 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	**168.248.015.706**	**171.242.237.691**
Nguyên liệu, vật liệu	107.327.632.049	91.453.811.392
Công cụ, dụng cụ	942.855.976	534.871.250
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20.354.922.983	26.339.997.666
Thành phẩm	34.977.498.008	33.128.277.882
Hàng hóa	4.645.106.690	19.785.279.501
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	**(2.007.652.964)**	**(2.445.090.886)**
Nguyên liệu, vật liệu	(284.390.559)	(284.390.559)
Thành phẩm và hàng hóa	(1.723.262.405)	(2.160.700.327)
Cộng	**166.240.362.742**	**168.797.146.805**

Công ty đã thế chấp toàn bộ hàng tồn kho với giá trị tối thiểu tại mọi thời điểm là 85 tỷ VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Phúc Yên theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 02/2021/HĐBD/NHCT260-XH ngày 18/3/2021.

4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	47.894.983	129.545.885
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	332.070.124	266.536.763
Cộng	**379.965.107**	**396.082.648**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.412.352.321	2.726.896.692
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định	3.006.668.349	3.978.099.198
Chi phí thuê đất	-	40.087.193
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	166.345.918
Cộng	**4.419.020.670**	**6.911.429.001**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	**127.553.829.544**	**249.584.431.462**	**18.873.059.838**	**16.618.045.524**	**412.629.366.368**
Mua sắm	-	2.313.423.030	1.121.130.000	-	3.434.553.030
Phân loại lại	(153.227.200)	725.398.099	(572.170.899)	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**127.400.602.344**	**252.623.252.591**	**19.422.018.939**	**16.618.045.524**	**416.063.919.398**
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	**71.214.129.736**	**169.343.934.453**	**13.245.954.564**	**8.211.404.940**	**262.015.423.693**
Khấu hao	3.670.342.017	13.770.651.792	797.393.046	1.399.666.931	19.638.053.786
Tại ngày 31/12/2025	**74.884.471.753**	**183.114.586.245**	**14.043.347.610**	**9.611.071.871**	**281.653.477.479**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**56.339.699.808**	**80.240.497.009**	**5.627.105.274**	**8.406.640.584**	**150.613.942.675**
Tại ngày 31/12/2025	**52.516.130.591**	**69.508.666.346**	**5.378.671.329**	**7.006.973.653**	**134.410.441.919**

Công ty đã thế chấp máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 24.901.304.976 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (tại ngày 01/01/2025 là 29.909.705.428 VND).

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 157.233.455.619 VND (tại ngày 01/01/2025 là 147.870.219.875 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	**4.505.881.498**	**134.052.500**	**4.639.933.998**
Tại ngày 31/12/2025	**4.505.881.498**	**134.052.500**	**4.639.933.998**
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	**3.608.403.994**	**134.052.500**	**3.742.456.494**
Khấu hao	252.585.121	-	252.585.121
Tại ngày 31/12/2025	**3.860.989.115**	**134.052.500**	**3.995.041.615**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**897.477.504**	**-**	**897.477.504**
Tại ngày 31/12/2025	**644.892.383**	**-**	**644.892.383**

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 3.460.337.628 VND (tại ngày 01/01/2025 là 3.061.637.628 VND).

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**2.000.000.000**		-	-		-
Công ty CP NETT Việt Nam (i)	2.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**29.036.701.068**		-	**27.336.701.068**		-
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội (ii)	16.336.701.068	(*)	-	16.336.701.068	(*)	-
Công ty CP Nội thất Demy	3.800.000.000	(*)	-	3.800.000.000	(*)	-
Công ty CP Xuân Hòa Power	3.400.000.000	(*)	-	3.400.000.000	(*)	-
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	3.800.000.000	(*)	-	3.800.000.000	(*)	-
Công ty CP Xuân Hòa Việt Nam - Miền Nam (iii)	1.700.000.000	(*)	-	-	-	-
Cộng	**31.036.701.068**	**(*)**	**-**	**27.336.701.068**	**(*)**	**-**

(i) Công ty góp vốn thành lập Công ty CP NETT Việt Nam theo Nghị quyết số 12/XHC-NQ-HDQT ngày 06/11/2025. Vốn điều lệ là 40.000.000.000 VND. Số tiền dự kiến Công ty sẽ góp là 20.800.000.000 VND tương ứng với 2.080.000 cổ phần, chiếm 52% vốn điều lệ, phương thức góp vốn: góp vốn bằng tiền. Tuy nhiên, Công ty chỉ nắm giữ quyền kiểm soát tạm thời đối với Công ty CP NETT Việt Nam. Do đó, Công ty không thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính đối với Công ty CP NETT Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

(ii) Trong năm 2025, Công ty đã nhận khoản lợi nhuận được chia từ Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh 5.4 "Doanh thu hoạt động tài chính".

(iii) Công ty góp vốn thành lập Công ty CP Xuân Hòa Việt Nam – Miền Nam theo Nghị quyết số 10/XHC-NQ-HDQT ngày 03/9/2025. Vốn điều lệ 3.400.000.000 VND. Số tiền Công ty góp là 1.700.000.000 VND tương ứng với 170.000 cổ phần, chiếm 50% vốn điều lệ. Phương thức góp vốn: bằng hàng hóa 1.000.000.000 VND và bằng tiền là 700.000.000 VND.

Tại ngày 31/12/2025, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản dự phòng đầu tư tài chính cho 06 công ty trên không cần thiết được trích lập dựa theo Báo cáo tài chính năm 2025 chưa được kiểm toán theo các quy định hiện hành về phương pháp trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả bên thứ ba	**66.503.407.060**	**72.494.919.869**
Zhejiang Qirong Leisure Products Co., Ltd.	9.596.210.040	-
Công ty CP China Steel & Nippon Steel Việt Nam	5.570.865.231	-
Công ty TNHH Zhongsan Guanglong Gas & Electrical Appliances	3.803.563.400	3.431.153.352
Chi nhánh Công ty TNHH Ống thép Hòa Phát	296.179.877	2.215.727.603
Công ty TNHH Kinh doanh thép Thành Công	1.147.396.294	2.010.709.018
Công ty CP Cơ khí Minh Quang	2.818.342.450	5.108.098.050
Công ty TNHH Vật liệu mới Thời Đại	1.700.102.477	3.957.034.200
Công ty TNHH Inox Thăng Long	993.154.569	3.339.931.728
Công ty CP Kỹ thuật Bao bì Cửu Long	1.957.512.732	3.580.993.760
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thép Biên Thắm	121.085.406	3.349.290.862
Công ty TNHH Kết cấu thép 568	213.294.448	3.717.814.386
Các nhà cung cấp khác	38.285.700.136	41.784.166.910
Cộng	**66.503.407.060**	**72.494.919.869**

Toàn bộ các khoản phải trả người bán trên là số Công ty có khả năng trả nợ.

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Adela Building	-	11.071.357.978
Công ty CP NBK Tây Hồ	3.396.023.078	3.176.480.678
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	3.180.000.000	3.180.000.000
Lippert Components Inc	1.175.539.560	1.529.201.199
Các khách hàng khác	1.675.934.541	1.400.292.798
Cộng	**9.427.497.179**	**20.357.332.653**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.13 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	5.047.990.746		28.372.541.129	27.368.590.857	6.051.941.018	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	27.450.280.234	27.450.280.234	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	1.156.427	-	1.732.388.989	1.733.630.897	-	85.481
Thuế xuất, nhập khẩu	8.224.978	-	491.284.305	499.509.283	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	420.897.342	-	124.400.000	229.078.116	316.219.226	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	336.142.793	3.597.195.356	3.460.981.843	-	199.929.280
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	1.123.130.247	1.140.600.161	-	17.469.914
Các loại thuế khác	492.991	-	8.670.316	8.670.316	492.991	-
Cộng	**430.771.738**	**336.142.793**	**34.527.349.447**	**34.522.750.850**	**316.712.217**	**217.484.675**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.14 Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Bảo hiểm xã hội	68.701.308	68.701.824
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.926.000	228.611.000
Phải trả về thưởng đại lý	887.221.223	1.066.343.607
Chiết khấu doanh số	1.154.654.524	1.447.324.344
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.538.470.470	1.221.899.548
Cộng	**3.770.973.525**	**4.032.880.323**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**166.760.430.631**	**166.760.430.631**	**409.139.533.572**	**434.381.942.833**	**141.518.021.370**	**141.518.021.370**
Ngân hàng TMCP MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng (i)	33.559.983.416	33.559.983.416	68.366.189.118	72.667.935.997	29.258.236.537	29.258.236.537
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên (ii)	69.044.462.964	69.044.462.964	219.184.794.279	238.482.975.805	49.746.281.438	49.746.281.438
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Phúc Yên (iii)	29.680.221.964	29.680.221.964	16.509.422.871	36.865.614.252	9.324.030.583	9.324.030.583
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II (iv)	34.475.762.287	34.475.762.287	82.340.936.207	78.766.072.859	38.050.625.635	38.050.625.635
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (v)	-	-	21.217.927.526	7.599.343.920	13.618.583.606	13.618.583.606
Ngân hàng TMCP Quân Đội (vi)	-	-	1.520.263.571	-	1.520.263.571	1.520.263.571
Vay dài hạn đến hạn trả	**4.780.501.720**	**4.780.501.720**	**8.760.000.000**	**4.780.501.720**	**8.760.000.000**	**8.760.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên (vii)	4.780.501.720	4.780.501.720	8.760.000.000	4.780.501.720	8.760.000.000	8.760.000.000
Cộng	**171.540.932.351**	**171.540.932.351**	**417.899.533.572**	**439.162.444.553**	**150.278.021.370**	**150.278.021.370**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.15 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Hạn mức vay (VND)	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Tài sản thế chấp
(i) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng	Hợp đồng tín dụng số 130-000-890606 ngày 12/6/2017 và Hợp đồng gia hạn - sửa đổi, bổ sung số 130-000-890606/12 ngày 25/4/2025	15.300.000.000	Theo từng khế ước nhận nợ	Không quá 05 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng USD tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng
	Hợp đồng tín dụng số SHBHNC/HĐTD/790500040797 ngày 14/3/2024 và Hợp đồng gia hạn - sửa đổi, bổ sung số SHBHNC/HĐTD/790500040797/02 ngày 09/6/2025	26.197.850.000		Không quá 06 tháng		
(ii) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên	Hợp đồng cho vay hạn mức số 10/2025-HĐCVHM/NHCT260-XH ngày 14/10/2025	150.000.000.000	Lãi suất theo từng Giấy nhận nợ và được điều chỉnh vào ngày xác định lãi suất	Không quá 06 tháng và được quy định cụ thể trên giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	▪ Hợp đồng thế chấp tài sản số 220806/HĐTC ngày 22/10/2008; ▪ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22.08.07/HĐTC ngày 22/10/2008; ▪ Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 08/2019/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 26/12/2019; ▪ Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 09/2019/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 26/02/2019; ▪ Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 02/2020/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 18/02/2020; ▪ Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 02/2021/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 18/3/2021; ▪ Các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.15 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Hạn mức vay (VND)	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Tài sản thế chấp
(iii) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Phúc Yên	Số 25PY/DN-ĐB/HM491	15.000.000.000	Quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ	Không quá 06 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh	▪ Máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp số 21PY/MMTB/329 ký ngày 24/6/2021; ▪ Hàng tồn kho/khoản phải thu luân chuyển hình thành từ vốn vay Vietcombank theo hợp đồng thế chấp hàng hóa số 21PY/HTK/332 ngày 24/6/2021
(iv) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II	Hợp đồng tín dụng số 2890-LAV-2024 - 01609 ngày 13/9/2024	100.000.000.000	Quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ	Không quá 08 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh	Hợp đồng thế chấp bất động sản số 202301/HĐTC-XHC ký ngày 12/5/2023, bất động sản là Lô L1-10, Dự án nhà ở để bán Tổ 13, P. Cầu Diễn, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Anh và bà Vương Thị Hồng Hà.
(v) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 01/2024/18269180/HĐTD ngày 27/12/2024	45.000.000.000	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Đảm bảo bằng toàn bộ số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ trên tài khoản tiền gửi của Công ty tại BIDV Hà Nội và các tổ chức tín dụng khác. Đảm bảo bằng toàn bộ doanh thu từ các hợp đồng kinh tế do ngân hàng tài trợ vốn làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay và thanh toán các nghĩa vụ khác cho ngân hàng.
(vi) Ngân hàng TMCP Quân đội	Hợp đồng cấp tín dụng số 303520.25.831.8665572.TD ngày 30/6/2025	35.000.000.000	Theo từng Giấy nhận nợ	Tối đa 06 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Hàng hóa và quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 303512.25.831.8665572 ngày 30/6/2025.

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.15 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**30.700.257.695**	**30.700.257.695**	**-**	**15.330.000.000**	**15.370.257.695**	**15.370.257.695**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên (vii)	30.700.257.695	30.700.257.695		15.330.000.000	15.370.257.695	15.370.257.695
Cộng	**30.700.257.695**	**30.700.257.695**	**-**	**15.330.000.000**	**15.370.257.695**	**15.370.257.695**

Chi tiết khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Hợp đồng	Hạn mức vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Mục đích vay	Tài sản thế chấp
(vii) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên	Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020-HĐCVTL/NHCT260-XHVN ngày 18/2/2020	26.000.000.000	Quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ	60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên	Đầu tư mua máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Các tài sản đảm bảo được quy định trên Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 02/2020/HĐBĐ/NHCT 260-XH ngày 18/02/2020 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có) và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.
	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 09/2023-HĐCVDADT/NHCT260-XH	69.700.000.000	Quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ	60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng nhà xưởng thuộc dự án mở rộng sản xuất của Công ty	Nhà xưởng số 1 thuộc dự án mở rộng nhà máy sản xuất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/2023/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 27/9/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.16 Vốn chủ sở hữu

4.16.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	**210.965.000.000**	**(100.000.000)**	**103.450.828.627**	**314.315.828.627**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Lãi trong năm	-	-	52.901.072.753	52.901.072.753
Tại ngày 31/12/2024	**210.965.000.000**	**(100.000.000)**	**154.351.901.380**	**365.216.901.380**
Tại ngày 01/01/2025	**210.965.000.000**	**(100.000.000)**	**154.351.901.380**	**365.216.901.380**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 (i)	-	-	(4.000.000.000)	(4.000.000.000)
Lãi trong năm	-	-	64.967.118.822	64.967.118.822
Trả cổ tức (i)	-	-	(21.086.500.000)	(21.086.500.000)
Tại ngày 31/12/2025	**210.965.000.000**	**(100.000.000)**	**194.232.520.202**	**405.097.520.202**

(i) Thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06/XH - NQ - ĐHĐCĐTTN ngày 20/6/2025.

4.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Cổ đông	**210.865.000.000**	**99,95**	**210.865.000.000**	**99,95**
Công ty CP Đầu tư VAC Việt Nam	54.270.000.000	25,73	54.270.000.000	25,73
Công ty TNHH Quản lý Quỹ Bảo Việt	24.000.000.000	11,37	24.000.000.000	11,37
Ông Nguyễn Hoàng Hải	23.902.820.000	11,33	23.902.820.000	11,33
Ông Nguyễn Việt Anh	17.630.430.000	8,36	17.630.430.000	8,36
Bà Trần Thị Thu Hà	17.153.960.000	8,13	17.153.960.000	8,13
Ông Lê Tú Anh	13.100.110.000	6,21	13.100.110.000	6,21
Bà Nguyễn Thị Minh Hiền	12.430.230.000	5,89	12.430.230.000	5,89
Các cổ đông khác	48.377.450.000	22,93	48.377.450.000	22,93
Cổ phiếu quỹ	**100.000.000**	**0,05**	**100.000.000**	**0,05**
Cộng	**210.965.000.000**	**100**	**210.965.000.000**	**100**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.16 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.16.3Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.096.500	21.096.500
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.096.500	21.096.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*21.096.500*	*21.096.500*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	10.000	10.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000*	*10.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.086.500	21.086.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*21.086.500*	*21.086.500*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.16.4Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.967.118.822	52.901.072.753
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(4.000.000.000)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	21.086.500	21.086.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**3.081**	**2.319**

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

4.17 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1. Ngoại tệ các loại		
- USD	*748.984,86*	*370.422,79*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	499.834.367.708	554.979.957.823
Cộng	**499.834.367.708**	**554.979.957.823**

5.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chiết khấu thương mại	9.402.670.005	8.965.513.000
Hàng bán bị trả lại	-	61.103.774
Cộng	**9.402.670.005**	**9.026.616.774**

5.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa đã bán	421.701.630.485	463.695.924.646
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(437.437.922)	(189.821.653)
Cộng	**421.264.192.563**	**463.506.102.993**

5.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	71.565.931	9.929.772
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	62.898.786.628	50.513.740.715
Lãi chênh lệch tỷ giá thực hiện	715.482.798	1.971.849.316
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	709.037.489	-
Cộng	**64.394.872.846**	**52.495.519.803**

(i) Đây là khoản lợi nhuận được chia từ Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	9.692.601.288	17.358.386.749
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	350.754.849	369.513.010
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	-	141.923.294
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	415.460.178
Cộng	**10.043.356.137**	**18.285.283.231**

5.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	8.711.393.550	8.281.652.637
Chi phí nguyên vật liệu	267.046.675	920.844.614
Chi phí khấu hao tài sản cố định	430.444.620	430.444.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.808.725.276	8.406.936.501
Chi phí khác bằng tiền	2.470.268.219	4.521.564.496
Cộng	**21.687.878.340**	**22.561.442.868**

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.656.834.074	27.729.989.905
Chi phí vật liệu văn phòng	675.626.053	1.303.240.978
Chi phí khấu hao tài sản	1.674.646.136	1.830.462.947
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	955.813.865	(518.673.511)
Thuế và các khoản lệ phí	2.587.911.492	2.242.274.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.736.116.465	6.035.404.042
Chi phí khác bằng tiền	2.604.073.681	2.999.284.541
Cộng	**36.891.021.766**	**41.621.983.557**

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**65.196.196.938**	**52.901.072.753**
Các khoản điều chỉnh	**(63.704.480.187)**	**(50.061.546.879)**
Chi phí không được trừ	2.670.316	36.733.658
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại năm trước	(415.460.178)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại năm nay	(392.903.697)	415.460.178
Thu nhập miễn thuế (lợi nhuận được chia) (i)	(62.898.786.628)	(50.513.740.715)
Thu nhập chịu thuế TNDN	**1.491.716.751**	**2.839.525.874**
Lỗ tính thuế kỳ trước chuyển sang	(346.326.171)	(2.839.525.874)
Thu nhập tính thuế	**1.145.390.580**	**-**
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	**229.078.116**	**-**
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	**229.078.116**	**-**
Thuế TNDN (phải thu) đầu năm	(420.897.342)	(446.716)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(124.400.000)	(420.450.626)
Thuế TNDN (phải thu) cuối năm	**(316.219.226)**	**(420.897.342)**

(i) Xem chi tiết tại Thuyết minh 5.4 "Doanh thu hoạt động tài chính".

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.9 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 05 năm tính từ năm tiếp theo sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản đã chuyển trong năm và các khoản lỗ tính thuế còn lại ước tính để chuyển lỗ như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Tình trạng kiểm tra thuế	Lỗ tính thuế (i) VND	Lỗ chưa sử dụng đến ngày 01/01/2025 VND	Chuyển lỗ trong năm VND	Không còn hiệu lực VND	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2025 VND
2023	2028	Chưa QT	3.185.852.045	346.326.171	346.326.171	-	-
Cộng lỗ tính thuế			**3.185.852.045**	**346.326.171**	**346.326.171**	**-**	**-**

(i) Lỗ tính thuế được ghi nhận theo tờ khai thuế của Công ty. Khoản lỗ thực tế có thể được mang sang để khấu trừ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế địa phương.

5.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	85.726.170.291	78.016.001.162
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	330.299.708.851	394.778.462.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.890.638.907	18.548.493.339
Thuế và các khoản lệ phí	2.587.911.492	2.242.274.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.239.128.033	17.919.917.594
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(437.437.922)	(189.821.653)
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	955.813.865	(518.673.511)
Chi phí khác bằng tiền	10.581.159.153	16.892.874.946
Cộng	**479.843.092.669**	**527.689.529.418**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

STT	Hợp đồng	Mục đích	Thời hạn	Diện tích
1	Hợp đồng thuê đất tại đường Nguyễn Văn Linh, phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	Đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	Từ ngày 23/9/2016 đến ngày 01/12/2055	113.190 m²
2	Quyền sử dụng đất tại số 7 phố Yên Thế, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội	Làm trụ sở giao dịch	Đến hết ngày 31/12/2029	188 m²
3	Hợp đồng thuê đất tại số 6 Thanh Nhàn, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Làm văn phòng giới thiệu sản phẩm	50 năm tính từ năm 2007	55,10 m²

Theo các hợp đồng nêu trên, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất số phát hành AB933687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số T01153/QSDĐ/680/QĐ-UBND do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 02/3/2007 để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22.08.07/HĐTC ngày 22/10/2008.

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Nội thất Demy	Công ty liên kết
Công ty CP Xuân Hòa Power	Công ty liên kết
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	Công ty liên kết
Công ty CP Xuân Hòa Việt Nam - Miền Nam	Công ty liên doanh
Công ty CP NETT Việt Nam	Công ty con
Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	24.003.570.861	36.116.149.570
Công ty CP Xuân Hòa Việt Nam - Miền Nam	1.928.952.882	-
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	-	25.096.000
Công ty CP Xuân Hòa Power	-	130.500.000
Cộng	**25.932.523.743**	**36.271.745.570**

Mua tài sản cố định

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty CP Xuân Hòa Power	-	4.000.104.887
Mua máy móc	-	*4.000.104.887*
Ông Nguyễn Việt Anh	-	720.000.000
Mua xe ô tô	-	*720.000.000*
Ông Nguyễn Hoàng Hải	-	630.000.000
Mua xe ô tô	-	*630.000.000*
Cộng	**-**	**5.350.104.887**

Góp vốn

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty CP Xuân Hòa Việt Nam - Miền Nam	1.700.000.000	-
Góp vốn bằng tiền	*700.000.000*	-
Góp vốn bằng hàng tồn kho	*1.000.000.000*	-
Công ty CP NETT Việt Nam	2.000.000.000	-
Góp vốn bằng tiền	*2.000.000.000*	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Các giao dịch khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội		
Lợi nhuận được chia	*62.898.786.628*	*50.513.740.715*
Mua công cụ	-	*8.000.000*

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Việt Anh - Chủ tịch HĐQT	2.110.000.000	2.116.500.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.050.000.000	2.056.500.000
Ông Khúc Văn Quang - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	770.000.000	762.223.000
Ông Nguyễn Hoàng Hải - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	410.000.000	376.500.000
Ông Nguyễn Tiến Hải - Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Khúc Mạnh Việt - Phó Tổng Giám đốc	816.602.564	953.049.513
Ông Lê Văn Giang - Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	249.000.000
Cộng	**6.516.602.564**	**6.633.772.513**

Thu nhập của Ban kiểm soát

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Hồng Phong - Trưởng ban	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thanh Hằng - Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Khuyên - Thành viên	36.000.000	112.068.838
Bà Phạm Thị Tùng Anh - Thành viên	-	17.400.000
Cộng	**192.000.000**	**285.468.838**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng";
- Thuyết minh 4.10 "Đầu tư tài chính dài hạn";

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết số 03/XHC-NQ-HĐQT ngày 13/4/2026, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc giảm vốn điều lệ của Công ty CP NETT Việt Nam từ 40.000.000.000 VND xuống còn 20.000.000.000 VND, đồng thời giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Nett Việt Nam từ 52% xuống còn 48%. Theo đó, Công ty CP Nett Việt Nam không còn là công ty con của Công ty.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

Trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.509	(190)	2.319
2.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.509	(190)	2.319

Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Thị Hiếu
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoa
Người lập