



Báo cáo tài chính đã được soát xét

Member of MSI Global Alliance

**CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ
VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX
BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
đã được soát xét

**CÔNG TY CỔ
PHẦN HỢP TÁC
KINH TẾ VÀ
XUẤT NHẬP
KHẨU SAVIMEX**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU
SAVIMEX
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Phường
Bến Thành, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP
TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU
SAVIMEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0302317892
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 11:45:51+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Tổ chức kiểm toán:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942**

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
- Báo cáo tình hình tài chính	5 - 7
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8 - 8
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 44

50117
CÔNG
TNH
CH VỤ T
CHÍNH K
KIỂM T
PHÍA N
I.P.H

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 24, ngày 17/06/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 264.292.400.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 264.292.400.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ (chi tiết: Sản xuất sản phẩm gỗ).

- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (chi tiết: Sản xuất gỗ chế biến).

- Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa (chi tiết: Sản xuất bao bì giấy (không sản xuất tại trụ sở)).

- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (chi tiết: Sản xuất kệ bằng sắt (không hoạt động tại trụ sở)).

- Hoàn thiện công trình xây dựng (chi tiết: Trang trí nội thất công trình).

- Bán buôn thực phẩm (chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm làm từ thịt; thủy sản; rau quả; cà phê; chè; sữa và các sản phẩm sữa, bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột; các sản phẩm khác (ngoại trừ lúa gạo, đường) (không hoạt động tại trụ sở)).

- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu sản phẩm gỗ; bán buôn hàng gốm, sứ; thủy tinh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chưa được phân vào đâu : muông, nĩa; các sản phẩm trang trí trong nhà, ngoài sân, hàng thủ công mỹ nghệ làm bằng kim loại hoặc mây, tre, nứa; nến, hương liệu, kinh doanh các sản phẩm chai, lọ làm từ nhựa).

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (chi tiết: Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị chế biến gỗ và sản phẩm gỗ).

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu gỗ chế biến).

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Mua bán bao bì giấy).

- 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 lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm; Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 631, 632)).

- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Chi tiết: quán cà phê, giải khát).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà ở).

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Thiết kế công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội- ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình).

- Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Chi tiết: Thi công, lắp đặt trang trí nội, ngoại thất (trừ thiết kế xây dựng) (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)).

Tên tiếng anh: SAVIMEX CORPORATION

Tên viết tắt: SAVIMEX

Mã chứng khoán: SAV (sàn HSX)

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG:

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông	Lee Eun Hong	Chủ tịch
Ông	Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch
Ông	Song Jae Ho	Thành viên
Ông	Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Thu Yến	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên
Ông	Văn Anh Tuấn	Thành viên
Ông	Phạm Ngọc Sinh	Thành viên

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Bà	Nguyễn Thị Thu Yến	Trưởng ban
Ông	Phạm Ngọc Sinh	Phó Trưởng ban
Ông	Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông	Lim Hong Jin	Tổng Giám đốc
Ông	Song Jun Hong	Giám đốc sản xuất
Ông	Văn Anh Tuấn	Phó Giám đốc

Đại diện theo pháp luật

Ông Lim Hong Jin

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Huỳnh Nga

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phú Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính cho Công ty.

V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ:

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. XÁC NHẬN

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX phê duyệt Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 06 tháng 08 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Lâm hong Jin

Số : 692/BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026
của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX

Kính gửi:

- Cổ đông Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX
- Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX
- Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX, được lập ngày 06/08/2026, từ trang 5 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ vào ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho giai đoạn tài chính 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc



LÊ KIM NGỌC

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0181-2023-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh (V)	30/06/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		460.533.012.206	495.344.707.607
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	113.891.211.467	165.484.897.664
1. Tiền	111		113.891.211.467	165.484.897.664
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	56.000.000.000	71.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.1	56.000.000.000	71.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		95.841.532.057	73.242.861.430
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	99.517.431.135	74.831.161.621
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.593.094.736	5.000.764.795
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4.a	6.176.716.264	6.519.753.140
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(13.445.710.078)	(13.108.818.126)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	142.237.517.820	150.259.267.342
1. Hàng tồn kho	141		150.004.044.091	157.410.620.823
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(7.766.526.271)	(7.151.353.481)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		52.562.750.862	35.357.681.171
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11.a	4.866.489.217	2.148.328.543
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		45.791.667.683	29.445.521.657
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163	V.15.b	1.904.593.962	3.763.830.971
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		222.455.175.530	230.610.584.215
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.234.593.640	519.300.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.4.b	1.234.593.640	519.300.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		95.622.560.390	89.290.234.171
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	90.018.362.871	83.805.648.066
- Nguyên giá	222		243.152.676.854	249.306.430.479
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(153.134.313.983)	(165.500.782.413)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	5.604.197.519	5.484.586.105
- Nguyên giá	228		6.640.271.722	6.320.575.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.036.074.203)	(835.989.395)



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh (V)	30/06/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	10.590.187.103	10.902.691.874
- Nguyên giá	241		20.153.227.987	20.153.227.987
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(9.563.040.884)	(9.250.536.113)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.7	32.672.151.117	30.649.730.843
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.7.a	19.945.687.324	17.978.773.686
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.7.b	12.726.463.793	12.670.957.157
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.2	71.017.058.700	89.507.404.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2.2.a	13.120.448.561	13.120.448.561
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2.2.b	145.571.146.271	145.571.146.271
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2.2	(87.674.536.132)	(69.184.190.832)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		11.318.624.580	9.741.223.327
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11.b	11.318.624.580	9.741.223.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		682.988.187.736	725.955.291.822



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NỢ PHẢI TRẢ	Mã số	Thuyết minh (V)	30/06/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		335.940.773.160	375.012.147.482
I. Nợ ngắn hạn	310		330.758.745.987	370.003.574.309
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	162.474.947.993	152.690.629.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		46.022.595.496	46.399.277.326
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	26.316.329.519	282.859.519
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15.a	12.120.999.317	6.174.313.896
5. Phải trả người lao động	315		18.078.968.837	27.624.575.913
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	6.329.009.560	9.991.951.765
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17.a	2.363.665.856	4.213.267.871
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	17.906.540.514	84.272.108.754
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		39.145.688.895	38.354.589.645
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		5.182.027.173	5.008.573.173
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	3.213.383.825	3.213.383.825
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17.b	1.968.643.348	1.795.189.348
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	V.19	347.047.414.576	350.943.144.340
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		264.292.400.000	264.292.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		264.292.400.000	264.292.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(7.315.281.096)	(7.315.281.096)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.824.581.842	10.876.046.203
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		5.436.433.288	4.962.165.469
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		72.809.280.542	78.127.813.764
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		48.774.469.028	68.642.457.377
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.034.811.514	9.485.356.387
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		682.988.187.736	725.955.291.822

11729-C
CÔNG TY
TNHH
VỤ TƯ VẤN
KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
T.P HỒ C

NGƯỜI LẬP

Trần Thị Ôn

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Huỳnh Nga

Phê duyệt ngày 06 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Lâm hong Jin



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6 Tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	604.281.768.422	513.077.142.696
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	770.168.921	113.972.223
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		603.511.599.501	512.963.170.473
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	500.207.614.662	428.236.785.262
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		103.303.984.839	84.726.385.211
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	8.888.713.639	9.105.887.920
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	21.093.165.323	43.153.632.174
+ Trong đó: chi phí lãi vay	24		1.097.667.339	1.301.955.427
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	33.199.870.600	28.435.120.354
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	23.667.233.212	25.848.955.678
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30= (20+21+22-(23+25+26))	30		34.232.429.343	(3.605.435.075)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	1.310.565.212	214.753.382
13. Chi phí khác	32	VI.7	5.499.480.163	1.377.355.111
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(4.188.914.951)	(1.162.601.729)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30+40)	50		30.043.514.392	(4.768.036.804)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	6.008.702.878	1.025.998.092
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60= 50-51-52)	60		24.034.811.514	(5.794.034.896)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	923	(669)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	879	(669)

Phê duyệt, ngày 06 tháng 08 năm 2026

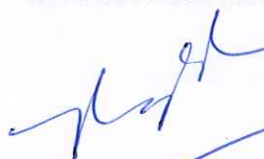
NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Thị Ôn



Nguyễn Huỳnh Nga




Lim hong Jin

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		30.043.514.392	(4.768.036.804)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.760.928.452	8.222.288.924
- Các khoản dự phòng	03		19.442.410.042	38.902.548.271
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(13.874.457)	1.243.765.514
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.595.787.442)	(1.798.995.023)
- Chi phí lãi vay	06		1.097.667.339	1.301.955.427
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		55.734.858.326	43.103.526.309
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(38.395.241.302)	(4.135.844.466)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		5.439.663.094	36.116.765.315
- (Tăng)/ giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.767.818.381)	(71.922.685.730)
- (Tăng) / giảm chi phí trả trước	12		(4.295.561.927)	(2.612.872.290)
- (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.148.439.522)	(1.316.955.694)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.389.526.936)	(9.190.037.965)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.105.972.028)	(1.240.570.199)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		9.071.961.324	(11.198.674.720)
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		(15.989.973.361)	(3.676.883.380)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		991.667.919	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(55.000.000.000)	(36.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		70.000.000.000	80.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		5.618.262.999	3.712.586.296
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.619.957.557	44.035.702.916

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1	2	3	4	5
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		17.911.038.893	67.358.303.780
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(84.275.920.954)	(97.232.902.650)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(24.747.095.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(66.364.882.061)	(54.621.694.770)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(51.672.963.180)	(21.784.666.574)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		165.484.897.664	93.082.953.859
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		79.276.983	110.414.000
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		113.891.211.467	71.408.701.302

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 06 tháng 08 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Trần Thị Ôn

Nguyễn Huỳnh Nga



Lâm hong Jin

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 24, ngày 17/06/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 264.292.400.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 264.292.400.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ (chi tiết: Sản xuất sản phẩm gỗ).
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (chi tiết: Sản xuất gỗ chế biến).
- Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa (chi tiết: Sản xuất bao bì giấy (không sản xuất tại trụ sở)).
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (chi tiết: Sản xuất kệ bằng sắt (không hoạt động tại trụ sở)).
- Hoàn thiện công trình xây dựng (chi tiết: Trang trí nội thất công trình).
- Bán buôn thực phẩm (chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm làm từ thịt; thủy sản; rau quả; cà phê; chè; sữa và các sản phẩm sữa; bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột; các sản phẩm khác (ngoại trừ lúa gạo, đường) (không hoạt động tại trụ sở)).
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu sản phẩm gỗ; bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chưa được phân vào đâu : muông , nĩa; các sản phẩm trang trí trong nhà, ngoài sân, hàng thủ công mỹ nghệ làm bằng kim loại hoặc mây, tre, nứa; nệm, hương liệu, kinh doanh các sản phẩm chai, lọ làm từ nhựa).
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (chi tiết: Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị chế biến gỗ và sản phẩm gỗ).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (chi tiết: Kinh doanh trong nước và xuất khẩu gỗ chế biến).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Mua bán bao bì giấy).
- 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 lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm; Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 631, 632)).
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Chi tiết: quán cà phê, giải khát).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà ở).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Thiết kế công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội- ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình).
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Chi tiết: Thi công, lắp đặt trang trí nội, ngoại thất (trừ thiết kế xây dựng) (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)).

Tên tiếng anh: SAVIMEX CORPORATION

Tên viết tắt: SAVIMEX

Mã chứng khoán: SAV (sàn HSX)

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính: không ảnh hưởng.

6. Tổng số lao động: 30/06/2026 : 955 người , tại ngày 31/12/2025 : 986 người.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm lập báo cáo, bao gồm: Tiền mặt tại quỹ - tài khoản 111, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tài khoản 112 và tiền đang chuyển tài khoản 113; Riêng đối với khoản tiền và tương đương tiền của doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà phải trình bày ở khoản mục tài sản ngắn và dài hạn khác (mã 165 hoặc mã 274) trên bảng báo cáo tài chính.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán như: Số liệu để ghi nhận vào chỉ tiêu này là số dư ở tài khoản 1281 - Tiền gửi có kỳ hạn (không quá 03 tháng) và số dư tài khoản 1288 - các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định và doanh nghiệp thuyết minh rõ trên Thuyết minh Báo cáo tài chính về việc doanh nghiệp tham chiếu theo giá mua vàng công bố của đơn vị nào.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình mua, bán các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng nhưng được doanh nghiệp mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu, các khoản nợ/cho vay...).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**6 Tháng đầu năm 2026**

Doanh nghiệp hạch toán toán đầy đủ, kịp thời các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh.

- Doanh nghiệp chỉ ghi nhận cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh vào doanh thu hoạt động tài chính cho giai đoạn sau ngày đầu tư. Khoản cổ tức được chia bằng tiền hoặc các khoản lãi thu bằng tiền cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

- Trường hợp doanh nghiệp nhận thêm cổ phiếu do đơn vị nhận đầu tư là công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia cổ tức bằng cổ phiếu), doanh nghiệp chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu tài chính và không ghi nhận tăng chứng khoán kinh doanh.

Doanh nghiệp phải mở sổ để theo dõi chi tiết các loại chứng khoán kinh doanh mà doanh nghiệp đang nắm giữ (theo từng loại chứng khoán; theo từng đối tượng, mệnh giá, giá mua thực tế, từng loại nguyên tệ sử dụng để đầu tư...).

Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền hoặc nhập trước xuất trước. Doanh nghiệp phải áp dụng nhất quán phương pháp đã chọn để tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh qua các kỳ kế toán. Trường hợp thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh, doanh nghiệp phải trình bày và thuyết minh như thay đổi chính sách kế toán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, doanh nghiệp phải trích lập dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh đó theo hướng dẫn tại Tài khoản 229 - Dự phòng tổn thất tài sản.

Trong quá trình nắm giữ, doanh nghiệp không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại chứng khoán kinh doanh là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có) được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tài khoản này dùng để phản ánh số có và tình hình biến động tăng, giảm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Tài khoản này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ khác nắm giữ vì mục đích bán để kiếm lời (được phản ánh trong Tài khoản 121- Chứng khoán kinh doanh).

Doanh nghiệp phải mở sổ chi tiết theo dõi từng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn theo từng kỳ hạn, từng đối tượng, từng loại nguyên tệ, từng số lượng.... Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp căn cứ theo vào kỳ hạn còn lại của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (từ 12 trở xuống hay trên 12 tháng kể từ ngày thời điểm kết thúc kỳ kế toán) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc tài sản dài hạn. Doanh nghiệp hạch toán toán đầy đủ, kịp thời doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ các khoản đầu tư, ví dụ như lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay, lãi trái phiếu,... khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn,....

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có thể bị tổn thất thì doanh nghiệp phải lập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn theo hướng dẫn tại Tài khoản 229 - Dự phòng tổn thất tài sản.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh, liên kết theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh, liên kết và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh, liên kết;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, liên kết phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh, liên kết.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong **Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác**: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm của các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngoài các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu và cho vay), như cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, thương phiếu,...

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch; Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại các khoản nợ phải thu bằng ngoại tệ được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường; sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường thì không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà trình bày là tài sản dài hạn.

- Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của doanh nghiệp thì không được phản ánh là hàng tồn kho của doanh nghiệp mà mở sổ chi tiết theo dõi sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công, ... và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền.

- Phương pháp tính theo giá đích danh: Phương pháp này được áp dụng dựa trên giá trị thực tế của từng thứ vật tư, hàng hóa mua vào, từng thứ sản phẩm sản xuất ra nên chỉ áp dụng cho các doanh nghiệp có ít mặt hàng hoặc mặt hàng ổn định và nhận diện được.

- Phương pháp bình quân gia quyền: Theo phương pháp này, giá trị của từng mặt hàng tồn kho được tính theo giá trị trung bình của từng mặt hàng tồn kho đầu kỳ và giá trị từng mặt hàng tồn kho được mua hoặc sản xuất trong kỳ. Giá trị trung bình có thể được tính theo từng kỳ hoặc sau từng lô hàng nhập về, phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của mỗi doanh nghiệp.

- Phương pháp nhập trước, xuất trước (FIFO): Phương pháp này được áp dụng dựa trên giả định là giá trị hàng tồn kho được mua hoặc được sản xuất trước thì được xuất trước nên giá trị hàng tồn kho còn lại cuối kỳ là giá trị hàng tồn kho được mua hoặc sản xuất gần thời điểm cuối kỳ. Theo phương pháp này thì giá trị hàng xuất kho được tính theo giá của lô hàng nhập kho ở thời điểm đầu kỳ hoặc gần đầu kỳ, giá trị của hàng tồn kho cuối kỳ được tính theo giá của hàng nhập kho ở thời điểm cuối kỳ hoặc gần cuối kỳ.

- Phương pháp giá bán lẻ được dùng trong ngành bán lẻ (ví dụ như các đơn vị kinh doanh siêu thị hoặc tương tự), với đặc thù là hàng tồn kho có số lượng lớn, các mặt hàng thay đổi nhanh chóng và nhiều mặt hàng có lợi nhuận biên tương tự hoặc không thể sử dụng các phương pháp tính giá khác. Giá xuất hàng tồn kho được xác định bằng cách lấy giá bán của hàng tồn kho trừ (-) lợi nhuận biên theo tỷ lệ phần trăm hợp lý. Tỷ lệ phần trăm hợp lý được sử dụng có tính đến các mặt hàng đó bị hạ giá xuống thấp hơn giá bán ban đầu của nó. Thông thường mỗi bộ phận bán lẻ sẽ sử dụng một tỷ lệ phần trăm bình quân riêng.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

e. Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu:

Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất, được xuất dùng dựa trên nhu cầu thực tế của công trình; Căn cứ vào yêu cầu đề xuất cung cấp vật tư, thiết bị kế toán sẽ làm Phiếu xuất kho vật tư, thiết bị, nguyên vật liệu dùng cho sản xuất, đối với loại vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất mà theo dõi riêng được thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh còn đối với nguyên vật liệu phát sinh không theo dõi riêng được thì sẽ thực việc phân bổ chi phí nguyên vật liệu cho công trình khi hoàn thành căn cứ vào định mức tiêu hao nguyên vật liệu.

Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho việc trao đổi, nhượng bán thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của nguyên vật liệu, vật tư thiết bị nhượng bán vào giá vốn.

Đối với công cụ dụng cụ, thiết bị và phụ tùng thay thế sẽ ghi nhận trực tiếp theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của công cụ dụng cụ, phụ tùng thay thế khi có giá trị nhỏ và chỉ liên quan tới 01 kỳ kế toán vào chi phí sản xuất theo tính chất phát sinh của khoản mục chi phí; còn công cụ dụng cụ có giá trị lớn, liên quan tới nhiều kỳ kế toán sẽ được kết chuyển sang tài khoản chi phí chờ phân bổ đối với phần giá trị còn lại khi và sẽ được phân bổ dần vào chi phí theo tính chất của tài sản (nhưng cũng không quá 03 năm) vào các khoản mục chi phí SXKD trong từng kỳ kế toán.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ hữu hình.

Các tài sản sinh học là cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc được kế toán là TSCĐ hữu hình. Việc xác định, phân loại các loại tài sản sinh học của doanh nghiệp được hướng dẫn theo quy định tại Tài khoản 215 - Tài sản sinh học.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Đối với TSCĐ là bất động sản: Khi mua sắm bất động sản, doanh nghiệp phải tách riêng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật. Phần giá trị tài sản trên đất được ghi nhận là nguyên giá TSCĐ hữu hình; Giá trị quyền sử dụng đất được ghi nhận là nguyên giá TSCĐ vô hình hoặc chi phí chờ phân bổ tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tồn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 24 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 17 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 17 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Chương trình phần mềm	03 - 07 năm
- TSCĐ hữu hình khác	03 - 10 năm
- Bất động sản đầu tư	31 - 33 năm

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí chờ phân bổ bao gồm công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển... đã xuất dùng, phần còn lại ghi được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ để phân bổ tiếp và các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

Doanh nghiệp phải theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng kỳ hạn, số đã phát sinh, số đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

7. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
 - Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.
- Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phải trả cho nhà đầu tư, cổ đông, thành viên góp vốn của doanh nghiệp tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán; Số liệu ghi nhận vào tài khoản 332 phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Thời điểm công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm công không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Tùy theo từng loại hình doanh nghiệp, việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Các khoản trích trước không được phản ánh vào Tài khoản 335 - Chi phí phải trả mà được phản ánh là dự phòng phải trả, như dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa, dự phòng bảo hành công trình, dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp... và các khoản dự phòng khác:

Về nguyên tắc, các khoản chi phí phải trả phải được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được điều chỉnh tăng/giảm chi phí của các bộ phận có liên quan; Cuối kỳ kế toán những khoản chi phí trích trước chưa sử dụng cuối năm phải giải trình trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo nguyên tắc xác định một cách tương đối chắc chắn, mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai, phù hợp giữa doanh thu với chi phí và phù hợp với kỳ kế toán. Được ghi nhận vào tài khoản 3387 và được phân loại ngắn và dài hạn; Đối với doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn là khoản doanh thu được xác định dự kiến phân bổ dưới 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán, đối với doanh thu chờ phân bổ dài hạn là khoản doanh thu được xác định dự kiến phân bổ trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống,...

Không hạch toán vào tài khoản này các khoản:

- + Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- + Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ (doanh thu nhận trước chỉ được ghi nhận khi đã thực thu được tiền, không được ghi đối ứng TK 3387 với TK 131).

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc kế toán các dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc phản ánh khoản dự phòng phải trả ước tính tương chưa chắc chắn về thời gian trả, giá trị trả và doanh nghiệp chưa nhận được hàng hóa, dịch vụ do khách hàng cung cấp như dự phòng hàng hóa, dự phòng bảo hành hàng hóa, dự phòng bảo hành công trình, dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp, dự phòng về hoàn nguyên môi trường...; Được ghi nhận vào tài khoản 352 và được phân loại ngắn và dài hạn; Đối với dự phòng phải trả ngắn hạn là khoản dự phòng phải trả được xác định dự kiến phát sinh dưới 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán, đối với dự phòng phải trả dài hạn là khoản dự phòng phải trả được xác định dự kiến phát sinh trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh nghiệp phải thuyết minh rõ các căn cứ thực hiện ước tính các khoản dự phòng phải trả và các thông tin mà doanh nghiệp sử dụng liên quan đến các ước tính này như: giá trị ước tính hợp lý nhất về khoản chi phí, đánh giá của chủ sở hữu doanh nghiệp, dữ liệu lịch sử, phương pháp giá trị ước tính,...) trong Thuyết minh Báo cáo tài chính; Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận một khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 - Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

12. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế phát sinh trong năm và thuế suất thuế thu nhập hiện hành theo công thức sau:

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả = Chênh lệch tạm thời chịu thuế x Thuế suất thuế TNDN hiện hành (%)

Thuế TNDN hoãn lại phải trả phản ánh số chênh lệch giữa thuế TNDN hoãn lại phải trả lớn hơn tài sản thuế TNDN hoãn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và được xác định dựa trên khoản chênh lệch tạm thời nhân với thuế suất thuế TNDN hiện hành; Số liệu được ghi nhận thuế TNDN hoãn lại vào cuối kỳ kế toán được phản ánh vào tài khoản 347, nếu các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan tới cùng một đối tượng chịu thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế thì được bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản tiền vay mượn, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay mượn, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp. Không phản ánh vào tài khoản này các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả.

Doanh nghiệp phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ trên 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ từ 12 tháng trở xuống kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay. Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Trường hợp đi vay để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết,... thì chi phí đi vay không được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của Tài khoản 341 - Vay và nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Doanh nghiệp phải hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho doanh nghiệp vay, mượn, cho nợ, từng khế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, từng thời hạn vay, mượn, nợ,...

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính bao gồm vay Ngân hàng, tổ chức công ty tài chính và các đối tượng khác.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá số dư theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật như đánh giá lại tài sản góp vốn.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

Tài khoản này không phản ánh số chênh lệch đánh giá lại khi đưa tài sản đi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác, khi tổ chức lại doanh nghiệp (nếu có) theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Khoản chênh lệch đánh giá lại trong các trường hợp khi đưa tài sản đi góp vốn vào đơn vị khác hoặc khi tổ chức lại doanh nghiệp (nếu có) được phản ánh vào Tài khoản 711 - Thu nhập khác (nếu lãi) hoặc Tài khoản 811 - Chi phí khác (nếu lỗ).

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ trong kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau. Chênh lệch tỷ giá hối đoái chủ yếu phát sinh trong các trường hợp sau đây:

Xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết, rõ ràng về chính sách kế toán đối với tỷ giá hối đoái được áp dụng để hạch toán các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ trên thuyết minh Báo cáo tài chính và việc lựa chọn tỷ giá hối đoái áp dụng phải đảm bảo nguyên tắc nhất quán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán:

- Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Doanh nghiệp không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

- Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

- Trường hợp theo quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp nhà nước các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia gắn với nhiệm vụ ổn định kinh tế vĩ mô, an ninh, quốc phòng có sự khác biệt với nguyên tắc quy định tại mục này (cả về thời gian phân bổ, cách thức phân bổ chênh lệch tỷ giá,...) thì được thực hiện theo quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp nhà nước. Theo đó, nếu các doanh nghiệp này được treo lại các khoản lãi/lỗ về chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì các khoản lãi/lỗ được treo lại này phải được tập hợp, phản ánh trên Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái và được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động theo nguyên tắc:

+ Khoản lỗ tỷ giá lũy kế trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ trực tiếp từ Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái vào chi phí tài chính, không thực hiện kết chuyển thông qua Tài khoản 242 - Chi phí chờ phân bổ;

+ Khoản lãi tỷ giá lũy kế trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ trực tiếp từ Tài khoản 413 vào doanh thu hoạt động tài chính, không thực hiện kết chuyển thông qua Tài khoản 3387 - Doanh thu chờ phân bổ;

Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết và rõ ràng về tỷ giá hối đoái áp dụng để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán trên thuyết minh Báo cáo tài chính và phải đảm bảo nguyên tắc nhất quán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Doanh nghiệp không được vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền

Doanh thu và chi phí liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó (bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó) phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

Doanh thu phải được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn là hình thức hoặc tên gọi của giao dịch và phải được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa, dịch vụ.

Doanh thu, lãi hoặc lỗ chỉ được coi là chưa thực hiện nếu doanh nghiệp còn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ trong tương lai (trừ nghĩa vụ bảo hành thông thường) hoặc chưa chắc chắn thu được lợi ích kinh tế; Việc phân loại các khoản lãi, lỗ là thực hiện hoặc chưa thực hiện không phụ thuộc vào việc đã phát sinh dòng tiền hay chưa.

Doanh thu không bao gồm các khoản thu hộ bên thứ ba.

Thời điểm, căn cứ để ghi nhận doanh thu kế toán và doanh thu tính thuế có thể khác nhau tùy vào từng tình huống cụ thể. Doanh thu tính thuế chỉ được sử dụng để xác định số thuế phải nộp theo luật định; Doanh thu ghi nhận trên sổ kế toán để lập Báo cáo tài chính phải tuân thủ các nguyên tắc kế toán và tùy theo từng trường hợp không nhất thiết phải bằng số đã ghi trên hóa đơn bán hàng.

Khi luân chuyển sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ giữa các đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp, tùy theo đặc điểm hoạt động, phân cấp quản lý của từng đơn vị, doanh nghiệp có thể quyết định việc ghi nhận doanh thu tại các đơn vị trực thuộc mà không phụ thuộc vào chứng từ kèm theo (hóa đơn hay chứng từ nội bộ). Khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp, tất cả các khoản doanh thu giữa các đơn vị trực thuộc đều phải được loại trừ.

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng theo phương thức trả chậm, trả góp, doanh thu được xác định theo giá bán trả tiền ngay.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu, doanh thu là phí ủy thác xuất nhập khẩu mà doanh nghiệp được

Đối với đơn vị nhận gia công vật tư, hàng hóa, doanh thu là số tiền gia công thực tế được hưởng, không bao gồm giá trị vật tư, hàng hóa nhận gia công.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc:

- Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- + Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- + Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

- Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

- Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- + Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, doanh nghiệp phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế TTĐB, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Đối với 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 được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, chi phí vật liệu, bao bì, chi phí đồ dùng, chi phí khấu hao TSCĐ, thuế, phí lệ phí, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác phát sinh ở khâu bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

20. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Khi tài sản cố định, BĐS đầu tư được bán và thanh lý thì ghi nhận như sau:

Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư ghi nhận vào tài khoản 511 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư và chi phí sinh trong việc thanh lý tài sản được ghi nhận vào tài khoản 632 - Giá vốn hàng bán

Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ ghi nhận vào tài khoản 711 - Thu nhập khác.

Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và chi phí sinh trong việc thanh lý tài sản được ghi nhận vào tài khoản 811 - Chi phí khác; Riêng số tiền thu từ bán hồ sơ thầu hoạt động thanh lý, nhượng bán TSCĐ được ghi giảm chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ (không ghi nhận vào tài khoản 711).

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành. Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

22. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

23. Báo cáo bộ phận

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	397.190.485	101.227.969
Tiền gửi không kỳ hạn	113.494.020.982	165.383.669.695
- Tiền gửi VND	12.510.165.245	7.695.005.176
- Tiền gửi ngoại tệ (USD)	100.983.855.737	157.688.664.519
Cộng	113.891.211.467	165.484.897.664

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
2.1 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:				
Ngắn hạn:				
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và dưới 12 tháng	56.000.000.000	56.000.000.000	-	71.000.000.000
	56.000.000.000	56.000.000.000	-	71.000.000.000
Cộng	56.000.000.000	56.000.000.000	-	71.000.000.000

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty Liên doanh Champa - Savi (*)	13.120.448.561	-	(13.120.448.561)	-
b. Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Đầu tư Thương mại Thành Công (TCM) (3.533.187 cổ phiếu) (**)	145.571.146.271	71.017.058.700	(74.554.087.571)	89.507.404.000
Tổng cộng	158.691.594.832	71.017.058.700	(87.674.536.132)	89.507.404.000

Ghi chú:

(*) Công ty chưa xác định Giá trị có thể thu hồi của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tại 30/06/2026 bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và/ hoặc các Chuẩn mực Kế Toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính Giá trị có thể thu hồi sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị có thể thu hồi của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư được xác định dựa vào giá đóng cửa tại ngày 30/06/2026.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Công ty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	7.997.581.736	(7.997.581.736)	7.997.581.736	(7.997.581.736)
- Inhabitr Inc.	24.525.144.758	-	4.662.665.846	-
- Prime Hospitality Group	8.995.991.576	-	7.385.403.854	-
- Zinus.Inc	37.710.978.846	-	28.635.056.076	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác:	20.287.734.219	(336.891.952)	26.150.454.109	-
Cộng	99.517.431.135	(8.334.473.688)	74.831.161.621	(7.997.581.736)

b. Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan:

	30/06/2026		01/01/2026	
- E-Land Construction Inc.	3.565.827.330	-	-	-
- ELand Eats Co., Ltd	377.046.384	-	-	-
- ELand Park Limited	60.983.520	-	-	-
- ELand World Ltd	595.062.468	-	1.232.091.263	-
Cộng	4.598.919.702	-	1.232.091.263	-

4. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
a. Ngắn hạn	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	175.115.660	-	175.060.970	-
- Tạm ứng	67.076.600	-	291.076.600	-
- Phải thu khác	5.934.524.004	(5.111.236.390)	6.053.615.570	(5.111.236.390)
+ Cty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	5.111.236.390	(5.111.236.390)	5.111.236.390	(5.111.236.390)
+ Công ty CP BĐS Sài Gòn Vì Na	177.899.725	-	177.899.725	-
+ Khác	645.387.889	-	764.479.455	-
Cộng (a)	6.972.899.769	(5.111.236.390)	7.434.472.745	(5.111.236.390)
b. Dài hạn	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	1.234.593.640	-	519.300.000	-
Cộng (a) + (b)	8.207.493.409	(5.111.236.390)	7.953.772.745	(5.111.236.390)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
6 Tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

5. NỢ XẤU	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:						
- Công ty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	13.108.818.126	13.108.818.126	Quá hạn thanh toán	13.108.818.126	13.108.818.126	Quá hạn thanh toán
- JPK Trangding Ltd	336.891.952	-	Khó có khả năng thu hồi	-	-	
Cộng	13.445.710.078	13.108.818.126		26.217.636.252	26.217.636.252	

6. HÀNG TỒN KHO	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	-	-	2.391.328.124	-
- Nguyên liệu, vật liệu	99.234.340.211	(6.858.608.117)	102.199.925.756	(6.243.435.327)
- Công cụ, dụng cụ	80.339.662	-	89.514.939	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.737.192.710	-	17.039.313.849	-
- Sản phẩm	29.135.034.118	(870.174.547)	28.146.217.184	(870.174.547)
- Hàng hóa	3.267.993.408	(37.743.607)	948.386.387	(37.743.607)
- Hàng gửi đi bán	1.549.143.982	-	6.595.934.584	-
Cộng	150.004.044.091	(7.766.526.271)	157.410.620.823	(7.151.353.481)

Ghi Chú:

- Giá trị hàng hóa ghi sổ hàng tồn kho chậm luân chuyển tại thời điểm 30/6/2026: 7.766.526.271 VND.

7. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyên - Quận 3	36.666.716	36.666.716	36.666.716	36.666.716
- KDC Phú Thuận - Quận 7	1.728.474.093	1.728.474.093	1.171.974.093	1.171.974.093
- Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024
- KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	8.668.810.491	8.668.810.491	7.258.396.853	7.258.396.853
Cộng	19.945.687.324	19.945.687.324	17.978.773.686	17.978.773.686

b. Xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Xây dựng cơ bản	12.726.463.793	12.726.463.793	12.670.957.157	12.670.957.157
Cộng	12.726.463.793	12.726.463.793	12.670.957.157	12.670.957.157

Ghi chú: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Công ty là các dự án, các công trình đang thi công,... nên tồn rất nhiều thời gian thực hiện, do đó không thể hoàn thành trong 1 chu kỳ, sản xuất kinh doanh thông thường.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	64.231.350.033	132.474.327.156	46.741.050.217	4.296.718.725	1.562.984.348	249.306.430.479
2. Số tăng trong kỳ	3.944.458.481	8.167.280.000	4.896.156.850	246.593.172	-	17.254.488.503
- Mua trong năm	3.944.458.481	8.167.280.000	4.896.156.850	246.593.172	-	17.254.488.503
3. Số giảm trong kỳ	12.990.401.366	5.973.042.730	4.444.798.032	-	-	23.408.242.128
- Thanh lý, nhượng bán	12.990.401.366	5.973.042.730	4.444.798.032	-	-	23.408.242.128
4. Số dư cuối kỳ	55.185.407.148	134.668.564.426	47.192.409.035	4.543.311.897	1.562.984.348	243.152.676.854
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	52.276.560.160	91.275.828.947	16.996.378.556	3.578.713.137	1.373.301.613	165.500.782.413
2. Khấu hao trong kỳ	904.412.690	4.248.225.512	2.829.617.064	233.626.371	32.457.236	8.248.338.873
- Khấu hao trong năm	904.412.690	4.248.225.512	2.829.617.064	233.626.371	32.457.236	8.248.338.873
3. Giảm trong kỳ	12.842.339.391	5.235.505.607	2.536.962.305	-	-	20.614.807.303
- Thanh lý, nhượng bán	12.842.339.391	5.235.505.607	2.536.962.305	-	-	20.614.807.303
4. Số dư cuối kỳ	40.338.633.459	90.288.548.852	17.289.033.315	3.812.339.508	1.405.758.849	153.134.313.983
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	11.954.789.873	41.198.498.209	29.744.671.661	718.005.588	189.682.735	83.805.648.066
2. Tại ngày cuối năm	14.846.773.689	44.380.015.574	29.903.375.720	730.972.389	157.225.499	90.018.362.871

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 94.183.162.191 VND



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính
9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH:

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND						
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	4.020.325.500	-	-	2.211.000.000	89.250.000	6.320.575.500
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	319.696.222	-	319.696.222
- Mua trong năm	-	-	-	319.696.222	-	319.696.222
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	4.020.325.500	-	-	2.530.696.222	89.250.000	6.640.271.722
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	223.322.730	-	-	523.416.665	89.250.000	835.989.395
2. Khấu hao trong kỳ	-	-	-	200.084.808	-	200.084.808
- Khấu hao trong năm	-	-	-	200.084.808	-	200.084.808
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	223.322.730	-	-	723.501.473	89.250.000	1.036.074.203
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	3.797.002.770	-	-	1.687.583.335	-	5.484.586.105
2. Tại ngày cuối kỳ	3.797.002.770	-	-	1.807.194.749	-	5.604.197.519

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 459.250.000 VNĐ .			
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% Tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:			
	Giá trị khấu hao lũy kế đến 30/06/2026	Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026	
Phần mềm ALPHACAM 2025.1 theo HĐ số 4826350#2 (24/06/25)	337.516.663	1.503.483.337	
Quyền sử dụng đất	222.862.501	3.779.137.499	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
6 Tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối kỳ
Nguyên giá:	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
Giá trị hao mòn lũy kế	9.250.536.113	312.504.771	-	9.563.040.884
- Nhà và quyền sử dụng đất	9.250.536.113	312.504.771	-	9.563.040.884
Giá trị còn lại	10.902.691.874	(312.504.771)	-	10.590.187.103
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.902.691.874	(312.504.771)	-	10.590.187.103

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	4.866.489.217	2.148.328.543
- Chi phí bảo hiểm	1.108.064.232	12.196.605
- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	85.647.011	64.016.508
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo	948.003.332	295.458.254
- Chi phí phần mềm	1.692.319.641	719.217.685
- Chi phí hội chợ triển lãm	481.112.500	295.800.000
- Chi phí thuê showroom	277.500.000	335.771.646
- Chi phí khác	273.842.501	425.867.845
b. Dài hạn	11.318.624.580	9.741.223.327
- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	664.675.505	771.798.756
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo	9.853.682.357	8.203.757.299
- Chi phí phần mềm	94.641.256	97.591.523
- Chi phí môi trường	422.138.886	587.222.220
- Chi phí khác	283.486.576	80.853.529
Cộng (a)+ (b)	16.185.113.797	11.889.551.870

011729
CÔNG TY
TNNH
VU TUV
HINH KET
KIEM TOI
PHIA NAM
T.P HO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2026	Trong kỳ	01/01/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm
			Giá trị
Vay ngắn hạn			
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	12.293.390.479	12.297.202.679	39.188.219.547
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Học Môn	5.613.150.035	5.613.150.035	45.087.701.407
Cộng	17.906.540.514	17.910.352.714	84.272.108.754

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh là của hợp đồng tín dụng sau:

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/06/2026
Số 79/98318/25-DN3/N-CTD	03/09/2025	12 tháng	180.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại	12.293.390.479
Cộng					12.293.390.479

Hình thức đảm bảo khoản vay:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 05 Xã Tân Thới Hiệp, địa chỉ Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Thới Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0232/NHNT ký ngày 21/06/2013 giữa Ngân hàng và Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX cùng các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, các văn bản, phụ lục đính kèm (nếu có) và biên bản định giá số 12/98318/2013-DN3/BBĐG.

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Học Môn là của hợp đồng tín dụng sau:

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/06/2026
01/2025/93890/HĐTD	12/05/2026	12 tháng	100.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại	5.613.150.035
Cộng					5.613.150.035

Hình thức đảm bảo khoản vay:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 32/2015/93890/HĐBBĐ ngày 24/02/2016 được ký giữa Ngân hàng và Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX
- Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/93890/HĐBBĐ ngày 23/04/2024 được ký giữa Ngân hàng và Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX
- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/ các khoản phải thu số: 01/2026/93890/HĐBBĐ ngày 12/05/2026 được ký giữa Ngân hàng và Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX
- Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2026/93890/HĐBBĐ ngày 12/05/2026 được ký giữa Ngân hàng và Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

13. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Phải trả người bán ngắn hạn:

- Công ty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến
- Công Ty TNHH Bao Bì Giấy Thành Công
- Inhabitr Inc.
- Prime Hospitality Group., LLC
- Phải trả cho các đối tượng khác

Cộng

	30/06/2026	01/01/2026
	14.193.859.700	14.193.859.700
	5.735.433.766	5.082.857.980
	8.744.527.608	5.422.192.225
	43.224.697.874	35.091.284.757
	90.576.429.045	92.900.434.958
	162.474.947.993	152.690.629.620

14. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Cộng

	30/06/2026	01/01/2026
	26.316.329.519	282.859.519
	26.316.329.519	282.859.519

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỘP CHO NHÀ NƯỚC

a.

Phải nộp

- Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu
- Thuế nhập khẩu
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất

Cộng

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	30/06/2026
	-	4.752.395.442	4.752.395.442	-
	-	209.107.342	200.638.702	8.468.640
	-	12.765.009	7.724.152	5.040.857
	5.389.526.936	6.008.702.878	5.389.526.936	6.008.702.878
	784.786.960	3.660.033.917	3.555.930.435	888.890.442
	-	9.541.144.019	4.331.247.519	5.209.896.500
	6.174.313.896	24.184.148.607	18.237.463.186	12.120.999.317

b.

Phải thu

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)
- Tiền thuê đất
- Các loại thuế khác

Cộng

Ghi chú:

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	30/06/2026
	1.779.403.539	-	-	1.779.403.539
	1.858.937.009	1.858.937.009	-	-
	125.490.423	77.869.582	77.569.582	125.190.423
	3.763.830.971	1.936.806.591	77.569.582	1.904.593.962

(*) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty thực hiện tạm nộp đối với những dự án bất động sản khác tỉnh. Hiện tại Công ty đang thực hiện đối chiếu với cơ quan thuế về số thuế tạm nộp này để làm cơ sở căn trừ với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngắn hạn

- Chi phí lãi vay
- Chi phí dự án Bình Trị Đông
- Chi phí tiền thuê đất
- Phụ cấp độc hại
- Chi phí điện
- Chi phí khác

Cộng

	30/06/2026	01/01/2026
	12.060.215	63.142.196
	2.841.918.623	2.841.918.623
	823.333.809	5.261.138.490
	400.060.800	414.817.000
	802.432.273	780.414.321
	1.449.203.840	630.521.135
	6.329.009.560	9.991.951.765

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

17. PHẢI TRẢ KHÁC:	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	2.363.665.856	4.213.267.871
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149.320.151	149.320.151
- Kinh phí công đoàn	553.443.680	562.514.880
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	75.560.645	107.340.075
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.585.341.380	3.394.092.765
+ Tổng Công ty Thương Mại Sai Gòn - TNHH Một Thành Viên - Satra	143.304.933	143.304.933
+ Khác	1.442.036.447	3.250.787.832
b. Dài hạn	1.968.643.348	1.795.189.348
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.968.643.348	1.795.189.348
+ Tiền ký quỹ 194 Nguyễn Công Trứ	1.598.983.348	1.351.529.348
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	214.000.000	214.000.000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	113.000.000	163.000.000
+ Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội	-	24.000.000
+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan	42.660.000	42.660.000
Cộng:	4.332.309.204	6.008.457.219

18. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan	3.213.383.825	3.213.383.825
Cộng	3.213.383.825	3.213.383.825

Hợp đồng chưa thực hiện với khách hàng

Đối tượng	Hợp đồng	30/06/2026
Lý Trường Chiến	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3.213.383.825

Ghi chú: Khách hàng chưa đồng ý nhận căn hộ do chưa thống nhất vị trí của căn hộ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của Chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6 = 1 + 2 + 3 + 4 + 5
a. Số dư đầu năm trước	251.899.650.000	(7.315.281.096)	5.465.421.231	2.256.852.983	124.766.589.779	377.073.232.897
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	9.485.356.387	9.485.356.387
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(24.794.195.000)	(24.794.195.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	5.410.624.972	2.705.312.486	(18.937.187.402)	(10.821.249.944)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.821.249.944)	(10.821.249.944)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.410.624.972	-	(5.410.624.972)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	2.705.312.486	(2.705.312.486)	-
- Phát hành cổ phiếu thường	12.392.750.000	-	-	-	(12.392.750.000)	-
b. Số dư đầu năm nay	264.292.400.000	(7.315.281.096)	10.876.046.203	4.962.165.469	78.127.813.764	350.943.144.340
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	24.034.811.514	24.034.811.514
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(26.033.470.000)	(26.033.470.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	948.535.639	474.267.819	(3.319.874.736)	(1.897.071.278)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.897.071.278)	(1.897.071.278)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	948.535.639	-	(948.535.639)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	474.267.819	(474.267.819)	-
c. Số dư cuối kỳ	264.292.400.000	(7.315.281.096)	11.824.581.842	5.436.433.288	72.809.280.542	347.047.414.576



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ	30/06/2026	01/01/2026
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	48,05%	126.993.960.000	126.993.960.000
- Các cổ đông khác	51,95%	137.298.440.000	137.298.440.000
Cộng	100%	264.292.400.000	264.292.400.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	264.292.400.000	264.292.400.000
+ Vốn góp đầu năm	264.292.400.000	251.899.650.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	12.392.750.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	264.292.400.000	264.292.400.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(26.033.470.000)	(24.794.195.000)

d. Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.429.240	26.429.240
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.429.240	26.429.240
+ Cổ phiếu phổ thông	26.429.240	26.429.240
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình)	395.770	395.770
+ Cổ phiếu phổ thông	395.770	395.770
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.033.470	26.033.470
+ Cổ phiếu phổ thông	26.033.470	26.033.470
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND / cổ phiếu		

e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2026	01/01/2026
- Quỹ đầu tư phát triển	11.824.581.842	10.876.046.203
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.436.433.288	4.962.165.469

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	30/06/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại		
Trong đó:		
- Ngoại tệ USD	3.842.201,07	6.026.322,56
- Ngoại tệ EUR	206,00	300,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1.	TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	- Doanh thu bán hàng hóa	4.003.537.016	574.851.138
	- Doanh thu bán nội thất gỗ	587.713.404.808	502.875.906.729
	- Doanh thu bán bất động sản	4.651.077.272	3.243.910.546
	- Doanh thu cho thuê bất động sản	3.507.828.626	3.990.983.454
	- Doanh thu khác	4.405.920.700	2.391.490.829
	Cộng	604.281.768.422	513.077.142.696
2.	CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		
	- Hàng bán bị trả lại	770.168.921	113.972.223
	Cộng	770.168.921	113.972.223
3.	GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	- Giá vốn của bán hàng hóa	2.423.822.758	487.020.185
	- Giá vốn bán nội thất gỗ	488.886.277.830	421.310.235.145
	- Giá vốn bán bất động sản	4.651.077.272	3.261.904.181
	- Giá vốn cho thuê bất động sản	1.584.513.045	1.532.090.606
	- Giá vốn khác	2.661.923.757	1.645.535.195
	Cộng	500.207.614.662	428.236.785.262
4.	DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.032.614.348	1.798.995.023
	- Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.364.940.000	1.529.518.500
	- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.477.284.834	5.777.374.397
	- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	13.874.457	-
	Cộng	8.888.713.639	9.105.887.920
5.	CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	- Chi phí đi vay	1.097.667.339	1.301.955.427
	- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.505.152.684	1.705.362.962
	- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.243.765.514
	- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	18.490.345.300	38.902.548.271
	Cộng	21.093.165.323	43.153.632.174
6.	THU NHẬP KHÁC		
	- Thu phạt vi phạm, bồi thường hợp đồng	43.671.674	98.266.256
	- Thu thanh lý TSCĐ	991.667.919	-
	- Hàng mẫu, Hàng khuyến mãi	95.617.726	70.253.410
	- Khác	179.607.893	46.233.716
	Cộng	1.310.565.212	214.753.382

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		Đơn vị tính: VND	
7.	CHI PHÍ KHÁC	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	- Chi phạt hành chính, vi phạm hợp đồng	16.961.277	362.805.359
	- Sửa hàng lỗi	193.979.609	590.692.384
	- Trích tiền thuê đất bổ sung từ T12/2017-T12/2025	2.493.195.033	-
	- Thuế VAT đầu vào không được hoàn	1.680.113	380.292.897
	- Chi phí thanh lý TSCĐ	2.793.434.825	-
	- Khác	229.306	43.564.471
	Cộng	5.499.480.163	1.377.355.111
8.	CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	Các khoản chi phí bán hàng		
	- Chi phí nhân công	7.807.666.214	8.978.469.855
	- Chi phí công cụ, dụng cụ	472.345.282	350.556.892
	- Chi phí khấu hao	391.506.346	377.035.134
	- Chi phí bảo hành sản phẩm	1.291.883	10.621.938
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.854.270.039	18.182.971.691
	- Các khoản chi phí bán hàng khác	1.672.790.836	535.464.844
	Cộng	33.199.870.600	28.435.120.354
	Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
	- Chi phí nhân công	17.407.118.632	19.545.384.182
	- Chi phí công cụ, dụng cụ	296.720.983	649.738.282
	- Chi phí khấu hao TSCĐ	236.624.379	290.771.595
	- Thuế, phí và lệ phí	10.874.673	40.176.272
	- Dự phòng phải thu khó đòi	336.891.952	-
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.628.607.973	4.600.492.772
	- Chi phí bằng tiền khác	750.394.620	722.392.575
	Cộng	23.667.233.212	25.848.955.678
10.	CHI PHÍ THEO YẾU TỐ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	401.943.167.414	337.924.112.745
	- Chi phí nhân công	113.859.941.260	108.454.826.058
	- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.760.928.452	8.222.288.924
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.437.787.694	53.186.071.618
	- Chi phí khác bằng tiền	4.864.544.813	3.738.513.952
	Cộng	596.866.369.633	511.525.813.297
11.	CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh của công ty	30.043.514.392	(4.768.036.804)
	- Chi phí thuế TNDN hiện hành của công ty	6.008.702.878	-
	- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.025.998.092
	Cộng	6.008.702.878	1.025.998.092

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	24.034.811.514	(5.794.034.896)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	10.821.249.944
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26.033.470	24.835.504
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>923</u>	<u>(669)</u>

13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.034.811.514	(5.794.034.896)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	10.821.249.944
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (*)	1.301.240	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	26.033.470	24.835.504
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>879</u>	<u>(669)</u>

Ghi chú: (*) Căn cứ theo Tờ trình phân phối lợi nhuận: chia cổ tức và trích lập các quỹ năm 2025 đã được thông qua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

- VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:
1.

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh
2.

Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không có.
3.

Số tiền đi vay thực nhận trong kỳ : 17.911.038.893 VNĐ
4.

Số tiền đã trả nợ gốc vay và tiền trả nợ gốc thuê tài chính trong kỳ : (84.275.920.954) VNĐ

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1.

Thông tin về những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác :

a. Cam kết thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 10.757,1 m2 tại cụm Công Nghiệp Nhì Xuân với giá thuê đất tạm tính 13.000 đồng/m2/năm nhân với hệ số vị trí đất. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 06 năm 2007.

b. Cam kết không hủy ngang: Không có.
2.

Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: không có.
3.

Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holdings Pte. Ltd	Cổ đông góp vốn
E.Land World Limited	Công ty cùng tập đoàn
E-Land Retail Limited	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH E.Land Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Trung tâm Y khoa Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương mại Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
E.Land Services Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Suwaso Coporation	Công ty cùng tập đoàn
E.World Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
E.Land Eats Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Eland Park Limited	Công ty cùng tập đoàn
Eland Global Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Eland Construction Limited	Công ty cùng tập đoàn

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Thù lao, thưởng của Hội đồng Quản trị:	474.000.000	1.554.000.000
+ Ông Lee Eun Hong	60.000.000	240.000.000
+ Ông Lim Hong Jin	60.000.000	240.000.000
+ Ông Jung Sung Kwan (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	60.000.000
+ Bà Mai Thị Huyền Thanh (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	-	60.000.000
+ Ông Văn Anh Tuấn	60.000.000	240.000.000
+ Ông Nguyễn Thanh Sơn	60.000.000	180.000.000
+ Ông Song Jae Ho	60.000.000	180.000.000
+ Ông Nguyễn Văn Nghĩa	60.000.000	240.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Thu Yến - Thành viên HĐQT độc lập (*)	60.000.000	60.000.000
+ Ông Phạm Ngọc Sinh - Thành viên HĐQT độc lập (*)	54.000.000	54.000.000
(*) Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã nhận thù lao hàng tháng trong 6 tháng năm 2026. Các thành viên còn lại của HĐQT là số tiền thù lao năm 2025 đã thực chi trong 6 tháng đầu năm 2026 tính theo kết quả kinh doanh 2025, thay cho số tạm tính trên báo cáo tài chính cuối năm 2025.		
- Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc:	6.685.291.056	6.215.851.091
+ Ông Lim Hong Jin	3.355.896.055	3.112.452.629
+ Ông Song Jung Hong	2.868.575.001	2.709.258.462
+ Ông Văn Anh Tuấn	460.820.000	394.140.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Chia cổ tức	12.699.396.000	12.094.663.000
Công Ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Nhận cổ tức	3.364.940.000	1.529.518.500
Công ty TNHH Eland Việt Nam	Mua hàng	-	14.140.500
E-Land Retail Limited	Bán hàng	-	148.614.830
E.Land World Limited	Bán hàng	20.449.653.686	25.611.754.495
Eland Construction Limited	Bán hàng	3.563.932.384	-
Suwaso Corporation	Bán hàng	-	81.880.500
E. World Co., Ltd	Bán hàng	21.003.200	46.293.050
E.Land Services Co.,Ltd	Bán hàng	-	1.181.409.392
Eland Park Limited	Bán hàng	254.245.080	2.572.532.355
E.Land Eats Co., Ltd	Bán hàng	1.477.874.246	536.348.000
Eland Global Co., Ltd	Bán hàng	-	1.078.735.370

- Tại ngày 30/06/2026, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Cổ tức phải trả	12.699.396.000	-
E.Land World Limited	Phải thu khách hàng	595.062.468	1.232.091.263
Eland Construction Limited	Phải thu khách hàng	3.565.827.330	-
E.Land Eats Co., Ltd	Phải thu khách hàng	377.046.384	-
Eland Park Limited	Phải thu khách hàng	60.983.520	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - Báo cáo bộ phận chính yếu

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 bộ phận hoạt động chủ yếu tại ngày 30/06/2026 như sau:

- + Bộ phận sản xuất: Sản xuất đồ gỗ; bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu; trang trí nội thất.
- + Bộ phận kinh doanh bất động sản: cho thuê văn phòng và bán bất động sản.
- + Bộ phận khác bao gồm: dịch vụ điện, nước, mua bán phế liệu và nguyên vật liệu, ...

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng cộng
<i>Tài sản</i>				
Tài sản bộ phận	673.980.523.519	3.989.255.655	5.018.408.562	682.988.187.736
Tổng tài sản	673.980.523.519	3.989.255.655	5.018.408.562	682.988.187.736
<i>Nợ phải trả</i>				
Nợ phải trả bộ phận	331.510.181.628	1.962.191.518	2.468.400.014	335.940.773.160
Tổng nợ phải trả	331.510.181.628	1.962.191.518	2.468.400.014	335.940.773.160



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng cộng
	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026
Tổng doanh thu	591.722.396.370	8.153.451.352	4.405.920.700	604.281.768.422
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Các khoản giảm trừ	770.168.921	-	-	770.168.921
Doanh thu thuần	590.952.227.449	8.153.451.352	4.405.920.700	603.511.599.501
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Tổng chi phí:	547.393.388.255	6.933.268.556	2.748.061.663	557.074.718.474
Giá vốn	491.310.100.588	6.235.590.317	2.661.923.757	500.207.614.662
- Giá vốn	491.310.100.588	6.235.590.317	2.661.923.757	500.207.614.662
Chi phí bán hàng không phân bổ	33.166.545.754	30.300.000	3.024.846	33.199.870.600
Chi phí quản lý	22.916.741.913	667.378.239	83.113.060	23.667.233.212
- Chi phí quản lý không phân bổ	11.754.521.208	513.571.954	-	12.268.093.162
- Chi phí quản lý phân bổ	11.162.220.705	153.806.285	83.113.060	11.399.140.050
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	5.338.795.154	120.086.663	3.429.831.822	8.888.713.639
Chi phí tài chính	2.054.835.579	-	19.038.329.744	21.093.165.323
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	46.842.798.769	1.340.269.459	(13.950.638.885)	34.232.429.343
Lãi / Lỗ khác	(4.174.614.853)	-	(14.300.098)	(4.188.914.951)
Lợi nhuận trước thuế	42.668.183.916	1.340.269.459	(13.964.938.983)	30.043.514.392
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	5.740.648.986	268.053.892	-	6.008.702.878
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	36.927.534.930	1.072.215.567	(13.964.938.983)	24.034.811.514

Đơn vị tính: VND



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**6 Tháng đầu năm 2026**

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	17.906.540.514	-	-	17.906.540.514
Phải trả người bán	162.474.947.993	-	-	162.474.947.993
Chi phí phải trả	6.329.009.560	-	-	6.329.009.560
Các khoản phải trả khác	2.363.665.856	1.968.643.348	-	4.332.309.204
Số đầu năm				
Vay và nợ	84.272.108.754	-	-	84.272.108.754
Phải trả người bán	152.690.629.620	-	-	152.690.629.620
Chi phí phải trả	9.991.951.765	-	-	9.991.951.765
Các khoản phải trả khác	4.213.267.871	1.795.189.348	-	6.008.457.219

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.891.211.467	165.484.897.664	113.891.211.467	165.484.897.664
Phải thu khách hàng	99.517.431.135	74.831.161.621	99.517.431.135	74.831.161.621
Trả trước cho người bán	3.593.094.736	5.000.764.795	3.593.094.736	5.000.764.795
Các khoản phải thu khác	7.411.309.904	7.039.053.140	7.411.309.904	7.039.053.140
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	162.474.947.993	152.690.629.620	162.474.947.993	152.690.629.620
Người mua trả tiền trước	46.022.595.496	46.399.277.326	46.022.595.496	46.399.277.326
Vay và nợ	17.906.540.514	84.272.108.754	17.906.540.514	84.272.108.754
Phải trả người lao động	18.078.968.837	27.624.575.913	18.078.968.837	27.624.575.913
Chi phí phải trả	6.329.009.560	9.991.951.765	6.329.009.560	9.991.951.765
Các khoản phải trả khác	4.332.309.204	6.008.457.219	4.332.309.204	6.008.457.219

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

7. Điều chỉnh trong báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay: Không có**8. Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 Tháng đầu năm 2026

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS); Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025, lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Số liệu này được trình bày và phân loại lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu đầu năm của Báo cáo tình hình tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thông tư 99/2025/TT-BTC	Thông tư 200/2014/TT-BTC	Chênh lệch
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH					
NỢ PHẢI TRẢ					
1	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	282.859.519	-	282.859.519
2	Phải trả ngắn hạn khác	320	4.213.267.871	4.496.127.390	(282.859.519)

NGƯỜI LẬP


Trần Thị Ôn

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Huỳnh Nga

Phê duyệt, ngày 06 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT




Lâm hong Jin