

**CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN ĐẠI THÀNH**

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo Ban Điều hành Công ty	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 24

BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Ban Điều hành Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty") công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành được chuyển đổi từ Công ty Lâm nghiệp Đắc Mil theo Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 01 tháng 07 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông (cũ) và hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6000173645 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 07 năm 2010. Từ ngày chuyển đổi đến nay, Công ty đã 04 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 10 tháng 09 năm 2025.

Vốn điều lệ: 16.261.445.636 đồng.

Vốn đầu tư chủ sở hữu đến thời điểm 31/12/2025: 13.692.945.294 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Thôn Đắc Lộc, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng.
- Điện thoại: 02613.740.790

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động trong lĩnh vực lâm nghiệp, dịch vụ và thương mại.

Ngành nghề kinh doanh

- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Khai thác lâm sản trừ gỗ;
- Chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này gồm có:

Ông Phan Bá Nhã	Chủ tịch kiêm Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Kim Nhất	Kiểm soát viên	
Ông Nguyễn Văn Bình	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Thành	Phó Giám đốc	
Ông Lê Trọng Hùng	Phụ trách kế toán	Bổ nhiệm ngày 01/08/2025
Bà Nguyễn Thị Phương	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/08/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phan Bá Nhã, chức vụ Chủ tịch kiêm Giám đốc.

SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Theo ý kiến của Ban Điều hành Công ty, Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng trọng yếu bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY (tiếp theo)

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AVN Việt Nam (Trụ sở chính: Tầng 19, Khu văn phòng Tòa nhà Indochina, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở tại Thành phố Đà Nẵng: số 270 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (+84) 0236.3691789; Fax: (+84) 0236.3691188; Website: avnaudit.vn).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG VIỆC LẬP CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành Công ty đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phân tích tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành Công ty cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

Ban Điều hành Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.



Phan Bá Nhã

Chủ tịch kiêm Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 01 năm 2026



Số: 002/01.2026/BCKT-TC-AVN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Điều hành

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành, được lập ngày 16/01/2026, từ trang 05 đến trang 24, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành Công ty

Ban Điều hành 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 Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 15, chi phí quản lý và bảo vệ rừng được hình thành từ vốn tạo rừng phát sinh từ các năm trước là 9.409.473.044 đồng đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn. Trên thực tế, tài sản hình thành từ khoản chi phí này thực tế không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai và cũng không thuộc quyền kiểm soát của Công ty. Tính hợp lý, đúng đắn của khoản chi phí này tùy thuộc vào quyết định cuối cùng của các cấp có thẩm quyền.

87
ÔNG
TNI
EM
AV
IẾT
HỒ

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Công ty TNHH Kiểm toán AVN Việt Nam



Trần Hà Diễm Phương

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1446-2023-231-1

Lê Nguyễn Khánh Linh

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 7472-2025-231-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.040.952.724	8.551.232.536
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		55.969.616	3.467.933.937
1. Tiền	111	5	55.969.616	967.933.937
2. Các khoản tương đương tiền	112	6	-	2.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.500.000.000	3.750.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	5.500.000.000	3.750.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.780.208.903	141.537.337
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	2.361.061.924	937.894.549
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	264.041.528	48.537.337
3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(844.894.549)	(844.894.549)
IV. Hàng tồn kho	140		650.132.238	980.282.713
1. Hàng tồn kho	141	12	650.132.238	980.282.713
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		54.641.967	211.478.549
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13a	24.412.538	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	206.221.021
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	30.229.429	5.257.528
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.708.759.177	12.274.146.131
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.944.059.221	858.248.413
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	3.944.059.221	858.248.413
- Nguyên giá	222		9.255.129.638	7.167.708.451
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.311.070.417)	(6.309.460.038)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.669.416.562	11.405.684.155
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	15	9.409.473.044	9.409.473.044
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	259.943.518	1.996.211.111
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		95.283.394	10.213.563
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13b	95.283.394	10.213.563
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		21.749.711.901	20.825.378.667

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300	2.920.612.245	1.687.997.277
I. Nợ ngắn hạn	310	2.920.612.245	1.687.997.277
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 17	280.739.000	32.869.640
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 18	133.507.200	79.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 19	177.111.884	5.504.460
4. Phải trả người lao động	314	1.772.917.613	826.630.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 20	6.551.820	6.536.648
6. Phải trả ngắn hạn khác	319 21	16.381.733	195.145.463
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321 22	65.470.685	101.377.764
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	467.932.310	440.933.302
II. Nợ dài hạn	330	-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	18.829.099.656	19.137.381.390
I. Vốn chủ sở hữu	410	18.852.436.448	18.793.885.570
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411 23	13.692.945.294	13.692.945.294
2. Quỹ đầu tư phát triển	418 23	2.410.191.854	2.351.640.976
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421 23	-	-
4. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422 23	2.749.299.300	2.749.299.300
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	(23.336.792)	343.495.820
1. Nguồn kinh phí	431 24	(23.336.792)	343.495.820
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	21.749.711.901	20.825.378.667



Văn Thị Tuyết
Người lập biểu



Lê Trọng Hùng
Phụ trách kế toán





Phan Bá Nhã
Chủ tịch kiêm Giám đốc
Lâm Đồng, ngày 16 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	12.125.380.114	2.041.620.293
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		12.125.380.114	2.041.620.293
4. Giá vốn hàng bán	11	26	8.069.523.577	935.083.710
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		4.055.856.537	1.106.536.583
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	342.868.853	208.415.857
7. Chi phí tài chính	22	28	7.580.493	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.580.493	-
8. Chi phí bán hàng	25	29	29.356.752	23.174.260
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	4.033.894.874	709.035.579
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		327.893.271	582.742.601
11. Thu nhập khác	31	31	360.940.586	-
12. Chi phí khác	32	32	-	433.440
13. Lợi nhuận khác	40		360.940.586	(433.440)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	33	688.833.857	582.309.161
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	103.325.079	117.558.728
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		585.508.778	464.750.433



Văn Thị Tuyết
Người lập biểu



Lê Trọng Hùng
Phụ trách kế toán




Phan Bá Nhã

Chủ tịch kiêm Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 01 năm 2026

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

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		12.191.629.216	3.013.219.300
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.209.239.653)	(703.316.069)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.223.077.940)	(6.598.274.796)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	28	(7.580.493)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	19	(128.296.980)	(116.314.931)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		148.408.640	8.150.324.911
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.696.425.495)	(3.011.555.254)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(924.582.705)	734.083.161
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.292.454.068)	(39.861.360)
2. Tiền thu từ TLÝ, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	31	360.940.586	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.000.000.000)	(11.850.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		7.250.000.000	12.600.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		194.131.866	234.492.021
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.487.381.616)	944.630.661
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	35a	1.509.581.324	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	35b	(1.509.581.324)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(3.411.964.321)	1.678.713.822
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	3.467.933.937	1.789.220.115
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		55.969.616	3.467.933.937



Văn Thị Tuyết
Người lập biểu



Lê Trọng Hùng
Phụ trách kế toán



Phan Bá Nhã

Chủ tịch kiêm Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đại Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Doanh nghiệp Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

Công ty hoạt động trong lĩnh vực lâm nghiệp, dịch vụ và thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Khai thác lâm sản trừ gỗ;
- Chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
Riêng hoạt động trồng rừng, chu kỳ sản xuất kinh doanh có thể quá 12 tháng.

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 44 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 45 nhân viên).

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán áp dụng

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Số tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Cụ thể, khi có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được khoản đầu tư này thì xử lý như sau:

- Nếu giá trị tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì phần chênh lệch giữa giá trị có thể thu hồi nhỏ hơn giá trị ghi sổ khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính;
- Nếu giá trị tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì thuyết minh rõ trên báo cáo tài chính về khả năng thu hồi và không ghi giảm khoản đầu tư.

4.4 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác:

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

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao được xác định căn cứ vào nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 10
Máy móc, thiết bị	5 - 6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	5
Tài sản cố định khác	10

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.9 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Các khoản nợ phải trả bao gồm: Phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn khi trình bày trên báo cáo tài chính

4.10 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.11 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

4.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

- ✓ Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- ✓ 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.

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- ✓ Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

- ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn và khoản doanh thu tương ứng được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp

Các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, máy thi công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

Các khoản giảm giá vốn trong kỳ bao gồm hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, trị giá hàng bán bị trả lại nhập kho, chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ,...

4.16 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận là các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi Công ty hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi,....

4.17 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

4.18 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ:
 - Đối với hoạt động quản lý dịch vụ bảo vệ rừng:
 - + Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025: Thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT;
 - + Từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2025: áp dụng thuế suất 10% theo hướng dẫn tại Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật thuế GTGT. Đồng thời hoạt động quản lý dịch vụ bảo vệ rừng thuộc đối tượng được giảm thuế 2% theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế GTGT.
 - Đối với hoạt động bán gỗ Le:
 - + Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025: áp dụng thuế suất 5%;
 - + Từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2025: áp dụng thuế suất 10% theo hướng dẫn tại Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật thuế GTGT. Đồng thời hoạt động bán gỗ Le thuộc đối tượng được giảm thuế 2% theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế GTGT.
 - Các hoạt động khác: Áp dụng theo thuế suất quy định hiện hành.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng thuế suất thu nhập doanh nghiệp là 15% theo hướng dẫn tại Điều 11, Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.19 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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	12.865.456	65.509.630
Tiền gửi ngân hàng	43.104.160	902.424.307
Cộng	55.969.616	967.933.937

6. Các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng	-	700.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Đắk Nông	-	700.000.000
Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng	-	1.800.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Đắk Nông	-	1.800.000.000
Cộng	-	2.500.000.000

7. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	5.500.000.000	5.500.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đắk Nông	5.500.000.000	5.500.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000
Cộng	5.500.000.000	5.500.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-
Phải thu khách hàng là các đối tượng khác	2.361.061.924	937.894.549
Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng	1.516.167.375	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đắk Lắk (UBT)	844.894.549	844.894.549
Phạm Thanh Tùng	-	93.000.000
Cộng	2.361.061.924	937.894.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	191.769.864	-	43.032.877	-
Phải thu nhân viên về BHXH	69.526.339	-	-	-
Phải thu nhân viên về thuế TNCN	2.745.325	-	5.504.460	-
Cộng	264.041.528	-	48.537.337	-

10. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2025	01/01/2025
Dự phòng nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	844.894.549	844.894.549
Cộng	844.894.549	844.894.549

11. Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng						
Công ty Cổ phần Xây dựng Đắc Lắc (UBT)	Từ 3 năm trở lên	844.894.549	-	Từ 3 năm trở lên	844.894.549	-
Cộng		844.894.549	-		844.894.549	-

12. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.961.556	-	2.963.365	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	82.013.210	-
Chi phí SX, KD dở dang	642.747.156	-	885.476.081	-
Thành phẩm	4.423.526	-	9.830.057	-
Cộng	650.132.238	-	980.282.713	-

- Công ty không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại ngày 31/12/2025.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	22.153.538	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác chờ phân bổ	2.259.000	-
Cộng	24.412.538	-

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	82.731.625	99.996
Chi phí trả trước dài hạn khác chờ phân bổ	12.551.769	10.113.567
Cộng	95.283.394	10.213.563

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	3.961.978.666	809.868.398	2.232.125.533	33.445.454	130.290.400	7.167.708.451
Mua sắm trong năm	-	-	1.292.454.068	-	-	1.292.454.068
XDCB hoàn thành	1.416.674.338	-	450.000.000	-	129.536.773	1.996.211.111
T/lý, nhượng bán	-	-	(1.201.243.992)	-	-	(1.201.243.992)
Số cuối năm	5.378.653.004	809.868.398	2.773.335.609	33.445.454	259.827.173	9.255.129.638
Khấu hao						
Số đầu năm	3.690.462.498	809.868.398	1.760.780.152	33.445.454	14.903.536	6.309.460.038
Khấu hao trong năm	63.977.415	-	91.090.022	-	47.786.934	202.854.371
T/lý, nhượng bán	-	-	(1.201.243.992)	-	-	(1.201.243.992)
Số cuối năm	3.754.439.913	809.868.398	650.626.182	33.445.454	62.690.470	5.311.070.417
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	271.516.168	-	471.345.381	-	115.386.864	858.248.413
Số cuối năm	1.624.213.091	-	2.122.709.427	-	197.136.703	3.944.059.221

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay là 0 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng đến ngày 31/12/2025 là 5.879.736.244 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

15. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SX, KD dở dang (*)	9.409.473.044	-	9.409.473.044	-
Cộng	9.409.473.044	-	9.409.473.044	-

(*) Đây là khoản chi phí quản lý và bảo vệ rừng (vốn tạo rừng) liên quan đến việc trồng, bảo vệ và phòng chống cháy rừng phát sinh từ các năm trước. Chi phí này không hình thành tài sản cho công ty và được sử dụng bằng nguồn vốn do ngân sách cấp nhưng đến nay vẫn chưa được quyết toán. Tính hợp lý của hai khoản mục này tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án QLBRV kết hợp du lịch sinh thái	-	1.996.211.111
Sửa chữa, nâng cấp đường tuần tra BVR	259.943.518	-
Cộng	259.943.518	1.996.211.111

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Phải trả người bán là các đối tượng khác	280.739.000	32.869.640
Công ty TNHH MTV DT Anh Phát	258.904.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thiên Phú Hoài Ân	13.997.000	-
Các đối tượng khác	7.838.000	32.869.640
Cộng	280.739.000	32.869.640

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước là các đối tượng khác	133.507.200	79.000.000
Công ty Cổ phần Narita Organic	79.000.000	79.000.000
Công ty TNHH MTV TM-DV Minh Lâm	44.152.000	-
Các đối tượng khác	10.355.200	-
Cộng	133.507.200	79.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số dư đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	-	174.366.559	-	-	174.366.559
Thuế tiêu thụ đặc biệt			3.860.606	3.860.606	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.257.528	-	103.325.079	128.296.980	30.229.429	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.504.460	2.745.325	5.504.460	-	2.745.325
Thuế tài nguyên	-	-	17.670.000	17.670.000	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	96.148.121	96.148.121	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	5.257.528	5.504.460	401.115.690	254.480.167	30.229.429	177.111.884

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đối tượng khác	6.551.820	6.536.648
Trích trước tiền điện	6.551.820	6.192.991
Trích trước tiền cước điện thoại	-	343.657
Cộng	6.551.820	6.536.648

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả khác các bên liên quan	-	-
Phải trả khác các đối tượng khác	16.381.733	195.145.463
Phải trả các hộ trồng rừng liên kết	16.381.733	195.145.463
Cộng	16.381.733	195.145.463

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Dự phòng rủi ro rừng trồng	65.470.685	101.377.764
Cộng	65.470.685	101.377.764

(*) Công ty đã trích dự phòng rủi ro đối với rừng sản xuất là rừng trồng với mức 15% tổng chi phí do công ty lâm nghiệp đã đầu tư để trồng, chăm sóc, quản lý bảo vệ rừng sản xuất là rừng trồng (436.471.231 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	13.692.945.294	2.305.165.933	-	2.749.299.300	18.747.410.527
Tăng trong năm	-	46.475.043	464.750.433	-	511.225.476
Giảm trong năm	-	-	(464.750.433)	-	(464.750.433)
Số dư tại 31/12/2024	13.692.945.294	2.351.640.976	-	2.749.299.300	18.793.885.570
Số dư tại 01/01/2025	13.692.945.294	2.351.640.976	-	2.749.299.300	18.793.885.570
Tăng trong năm	-	58.550.878	585.508.778	-	644.059.656
Giảm trong năm	-	-	(585.508.778)	-	(585.508.778)
Số dư tại 31/12/2025	13.692.945.294	2.410.191.854	-	2.749.299.300	18.852.436.448

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
UBND tỉnh Đắk Nông	13.692.945.294	13.692.945.294
Cộng	13.692.945.294	13.692.945.294

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	13.692.945.294	13.692.945.294
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	13.692.945.294	13.692.945.294
Lợi nhuận đã chia	-	-

d. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận năm trước	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	585.508.778	464.750.433
Phân phối lợi nhuận	585.508.778	464.750.433
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-
Phân phối lợi nhuận năm nay	585.508.778	464.750.433
- Trích quỹ đầu tư phát triển	58.550.878	46.475.043
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	416.296.741	342.985.820
- Trích khen thưởng ban điều hành	110.661.159	75.289.570
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Công ty thực hiện tạm phân phối lợi nhuận năm nay theo Quyết định phân phối lợi nhuận số 01/QĐ-CT ngày 09/01/2026 của Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty.

24. Nguồn kinh phí

	31/12/2025	01/01/2025
Nguồn kinh phí năm trước chuyển sang	343.495.820	(16.661.200)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	18.504.180	8.132.011.190
Chi sự nghiệp	385.336.792	7.771.854.170
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	(23.336.792)	343.495.820

Tình hình biến động nguồn kinh phí trong năm 2025, cụ thể:

STT	Nguồn kinh phí	Nguồn kinh phí cấp thừa/ thiếu đầu năm	Nguồn kinh phí cấp trong năm	Chi sự nghiệp trong năm	Nguồn kinh phí cấp thừa/ thiếu cuối năm
1	Kinh phí bảo vệ rừng theo Quyết định 42/2012/QĐ-TTG	(18.504.180)	18.504.180	-	-
2	Chương trình phát triển lâm nghiệp bền vững	362.000.000	-	362.000.000	-
3	Kinh phí hỗ trợ BHXH cho đồng bào dân tộc thiểu số	-	-	23.336.792	(23.336.792)
Cộng		343.495.820	18.504.180	385.336.792	(23.336.792)

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu đối với các bên liên quan	-	-
Doanh thu đối với các đối tượng khác	12.125.380.114	2.041.620.293
Doanh thu Hợp đồng đặt hàng dịch vụ bảo vệ rừng	10.766.040.720	-
Doanh thu bán lẻ, huyết đảng và rừng trồng	1.263.400.000	1.727.345.499
Doanh thu dịch vụ cho thuê tài sản	90.000.000	-
Doanh thu bán bò	-	224.450.000
Doanh thu bán rượu	5.939.394	89.824.794
Cộng	12.125.380.114	2.041.620.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

26. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bảo vệ rừng	7.867.722.432	-
Giá vốn bán le, huyết đăng và rừng trồng	144.901.824	868.064.744
Giá vốn cho thuê tài sản	87.398.059	-
Giá vốn bán bò	-	43.338.217
Giá vốn bán rượu	5.408.341	61.013.038
Hoàn nhập dự phòng rủi ro rừng trồng	(35.907.079)	(37.332.289)
Cộng	8.069.523.577	935.083.710

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	342.868.853	208.415.857
Cộng	342.868.853	208.415.857

28. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.580.493	-
Cộng	7.580.493	-

29. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác bằng tiền	26.822.052	23.174.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.534.700	-
Cộng	29.356.752	23.174.260

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhiên liệu, vật liệu	66.839.407	27.700.898
Chi phí nhân viên quản lý	3.417.016.154	406.322.541
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	14.850.830	87.587.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	218.670.147	84.834.035
Chi phí khác bằng tiền	316.518.336	102.590.302
Cộng	4.033.894.874	709.035.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

31. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý tài sản cố định	360.940.586	-
Cộng	360.940.586	-

32. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính	-	145.440
Các khoản khác	-	288.000
Cộng	-	433.440

33. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	688.833.857	582.309.161
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	-	1.884.480
Điều chỉnh tăng	-	1.884.480
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	688.833.857	584.193.641
Thuế TNDN hiện hành	103.325.079	116.838.728
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	103.325.079	116.838.728
Tiền thuế TNDN truy thu năm trước	-	720.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	103.325.079	117.558.728

34. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	330.868.468	366.372.498
Chi phí nhân công	10.752.311.209	761.303.517
Chi phí khấu hao tài sản cố định	202.854.371	94.834.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	278.646.665	84.834.035
Chi phí khác bằng tiền	580.849.389	338.080.662
Cộng	12.145.530.102	1.645.424.765

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

35. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

a. Tiền thu từ đi vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.509.581.324	-
Cộng	1.509.581.324	-

b. Tiền trả nợ gốc vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.509.581.324)	-
Cộng	(1.509.581.324)	-

36. Những thông tin khác

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

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

Không phát sinh giao dịch với bên liên quan.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Không có công nợ với bên liên quan.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thưởng	1.614.600.000	1.088.807.000

37. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Không có những yếu tố đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Công ty và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Công ty.

38. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

39. Số liệu so sánh

Là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AVN Việt Nam.



Văn Thị Tuyết
Người lập biểu



Lê Trọng Hùng
Phụ trách kế toán



Phan Bá Nhã

Chủ tịch kiêm Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 01 năm 2026

