

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CÔNG NGHIỆP NGŨ KIM
FORTRESS VIỆT NAM
MST: 1000383611**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1 – 2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

3 – 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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 – 29



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghiệp Ngũ kim Fortress Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Các thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Tsai, Chui - Tien	Trung Quốc (Đài Loan)	Chủ tịch HĐQT- Người đại diện theo pháp luật
Ông Bùi Văn Thành	Việt Nam	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Xuân Thành	Việt Nam	Thành viên HĐQT
Bà Tô Thị Phương Lan	Việt Nam	Thành viên HĐQT
Bà Lê Thị Thu Hằng	Việt Nam	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Chiang, Chiu - Chiung	Trung Quốc (Đài Loan)	Tổng giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Nexia STT - Chi nhánh Hải Phòng đã làm công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty .

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- 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 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.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2026

TM. Ban Giám đốc

Chủ tịch hội đồng quản trị



Tsai, Chui - Tien



Số: 244.240. 1 /2026/BC.KiITTC-NEXIA.HP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Chủ tịch và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Công nghiệp Ngũ kim Fortress Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Công nghiệp Ngũ kim Fortress Việt Nam, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 29 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán từ chối

Như trình bày tại thuyết minh số 7, bao gồm trong hàng tồn kho có số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 743.692.322.060 VND (không bao gồm giá trị đã lập dự phòng). Chúng tôi đã không được chứng kiến kiểm kê Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Chúng tôi cũng không thể thực hiện bất kỳ thủ tục kiểm toán thay thế nào khác để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, tính đầy đủ, tính chính xác và tính đánh giá của số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trị giá 743.692.322.060 VND bao gồm trong khoản mục Hàng tồn kho trong Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề trên tới nghĩa vụ thuế của Công ty cũng như các nghĩa vụ khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến từ chối đưa ra ý kiến đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán số 16074.1/2024/BCTC/LAV ngày 30/3/2025.

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

**CÔNG TY TNHH NEXIA STT
CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**

Giám đốc



Trần Thị Minh Tần

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0584-2023-225-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Hồng Nhung

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3716-2026-225-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.010.178.618.723	1.009.806.169.048
110	I Tiền và các khoản tương đương tiền	3	15.433.211.255	10.959.167.669
111	1 Tiền		15.433.211.255	10.959.167.669
120	II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	6.828.242.428	6.828.242.428
123	1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.828.242.428	6.828.242.428
130	III Các khoản phải thu ngắn hạn		148.307.877.210	731.671.246.472
131	1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	214.687.295.503	147.858.022.238
132	2 Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.247.784.421	5.065.483.159
136	3 Phải thu ngắn hạn khác		281.878.693	240.457.566
137	4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(69.909.081.407)	(36.417.867.936)
139	5 Tài sản thiếu chờ xử lý		-	614.925.151.445
140	IV Hàng tồn kho		830.381.108.026	258.166.754.100
141	1 Hàng tồn kho	7	862.926.333.251	290.920.866.916
149	2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.545.225.225)	(32.754.112.816)
150	V Tài sản ngắn hạn khác		9.228.179.804	2.180.758.379
151	1 Chi phí trả trước ngắn hạn	8	1.374.275.054	-
152	2 Thuế GTGT được khấu trừ		7.851.154.565	2.180.758.379
153	3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.750.185	-
200	B TÀI SẢN DÀI HẠN		240.044.793.796	273.986.101.160
220	II Tài sản cố định		192.446.426.054	225.054.443.684
221	1 Tài sản cố định hữu hình	9	192.106.571.943	224.553.992.901
222	Nguyên giá		663.229.238.510	671.724.555.629
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(471.122.666.567)	(447.170.562.728)
227	2 Tài sản cố định vô hình	10	339.854.111	500.450.783
228	- Nguyên giá		1.275.768.593	1.275.768.593
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(935.914.482)	(775.317.810)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn		427.889.547	370.748.721
242	3 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	427.889.547	370.748.721
250	V Đầu tư tài chính dài hạn	4	3.000.000.000	3.000.000.000
255	1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.000.000.000	3.000.000.000
260	VI Tài sản dài hạn khác		44.170.478.195	45.560.908.755
261	1 Chi phí trả trước dài hạn	8	43.981.839.665	45.152.952.751
262	2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	190.296.162
269	3 Lợi thế thương mại		188.638.530	217.659.842
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.250.223.412.519	1.283.792.270.208

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	C NỢ PHẢI TRẢ		495.477.751.110	537.047.284.165
310	I Nợ ngắn hạn		490.106.648.417	531.341.140.346
311	1 Phải trả người bán ngắn hạn	12	109.686.767.805	90.360.638.285
312	2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5.562.733.373	4.261.799.674
313	3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	2.220.734.605	2.944.093.619
314	4 Phải trả người lao động		12.290.767.513	10.813.347.564
315	5 Chi phí phải trả ngắn hạn	14	1.570.729.320	2.528.906.832
319	6 Phải trả ngắn hạn khác	15	15.299.566.814	15.135.201.678
320	7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	319.636.590.994	380.923.387.612
321	8 Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	15.046.717.270	15.568.510.205
322	9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	8.792.040.723	8.805.254.877
330	II Nợ dài hạn		5.371.102.693	5.706.143.819
341	1 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		5.371.102.693	5.706.143.819
400	D VỐN CHỦ SỞ HỮU		754.745.661.409	746.744.986.043
410	I Vốn chủ sở hữu	18	754.745.661.409	746.744.986.043
411	1 Vốn góp của chủ sở hữu		268.078.350.000	268.078.350.000
412	2 Thặng dư vốn cổ phần		148.621.259.858	148.621.259.858
418	3 Quỹ đầu tư phát triển		14.843.991.896	14.843.991.896
421	4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		323.202.059.655	315.201.384.289
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		314.682.206.796	311.976.272.030
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		8.519.852.859	3.225.112.259
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.250.223.412.519	1.283.792.270.208

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Psai, Chui - Tien

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

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		631.346.478.480	612.943.986.202
10	2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	631.346.478.480	612.943.986.202
11	3 Giá vốn hàng bán	21	523.374.930.590	512.824.074.064
20	4 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.971.547.890	100.119.912.138
21	5 Doanh thu hoạt động tài chính	22	21.586.233.227	15.545.268.266
22	6 Chi phí tài chính	23	40.737.871.440	59.723.091.732
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		17.301.074.084	28.199.533.379
25	7 Chi phí bán hàng	24	16.726.602.948	17.385.946.562
26	8 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	57.411.311.897	31.193.177.692
30	9 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.681.994.832	7.362.964.418
31	10 Thu nhập khác	26	528.400.625	1.051.893.022
32	11 Chi phí khác	27	4.474.392.813	3.051.784.760
40	12 Lợi nhuận khác		(3.945.992.188)	(1.999.891.738)
50	13 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.736.002.644	5.363.072.680
51	14 Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	2.360.894.749	2.392.149.322
52	15 Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(144.744.964)	(254.188.901)
60	16 Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.519.852.859	3.225.112.259
70	17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	<u>318</u>	<u>120</u>

Người lập

Kế toán trưởng

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Đài, Chui - Tien

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1 Lợi nhuận trước thuế		10.736.002.644	5.363.072.680
	2 Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		39.467.465.273	41.570.191.888
03	- Các khoản dự phòng		32.760.532.945	1.384.593.515
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(6.259.889.215)	(5.020.900.222)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		2.505.274.334	(1.022.640.343)
06	- Chi phí lãi vay		17.301.074.084	28.199.533.379
08	3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		96.510.460.065	70.473.850.897
09	- Tăng các khoản phải thu		543.968.537.911	72.824.566.841
10	- Giảm, (tăng) hàng tồn kho		(572.005.466.335)	14.423.223.906
11	- Tăng, (giảm) các khoản phải trả không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp		21.858.032.252	10.010.140.904
12	- Giảm chi phí trả trước		(1.019.131.452)	738.046.228
14	- Tiền lãi vay đã trả		(18.059.726.796)	(34.146.497.969)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.742.149.322)	(4.679.111.306)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.214.154)	(28.895.871)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		68.497.342.169	129.615.323.630
	II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(14.696.572.457)	(998.389.928)
22	2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		5.090.152.000	1.330.010.011
27	3 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		481.349.645	480.039.972
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(9.125.070.812)	811.660.055
	III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	1 Tiền thu từ đi vay		484.838.398.773	477.752.056.335
34	2 Tiền trả nợ gốc vay		(539.771.437.967)	(639.255.977.352)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(54.933.039.194)	(161.503.921.017)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4.439.232.163	(31.076.937.332)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.959.167.669	41.374.365.926
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		34.811.423	661.739.075
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	15.433.211.255	10.959.167.669

Người lập

Kế toán trưởng

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần, Chui - Tien

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Công nghiệp Ngũ kim Fortress Việt Nam là Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1000383611, đăng ký lần đầu ngày 14/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 22/4/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 10/3/2025 do Sở tài chính tỉnh Thái Bình cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 15/8/2025 do Sở tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.

Trụ sở chính: Lô B8+B9+B10, Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

Ông Tsai, Chui - Tien; chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị. Ngày sinh: 20/02/1942; quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan); Hộ chiếu số: 367553720; ngày cấp: 20/12/2024 do Bộ Ngoại giao Trung Hoa Dân Quốc cấp; địa chỉ liên lạc: Công ty Cổ phần Khai Phát Đài Tín, đường Ngô Gia Khâm, Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

1.2. Hình thức sở hữu vốn

Vốn điều lệ của Công ty: 268.078.350.000 VND.

Dự án đầu tư 1: “Dự án đầu tư nhà máy sản xuất dụng cụ cầm tay, đồ ngoại thất sân vườn, đồ ngũ kim” theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu số 4304315420 ngày 14/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 26/12/2024, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 12/9/2025 do Ban quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên cấp.

Vốn đầu tư của Dự án 1: 622.297.000.000 VND tương đương 29.630.000,00 USD trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 99.949.800.000 VND tương đương 5.100.000,00 USD.

Thời hạn hoạt động của dự án 1: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đến hết ngày 31/12/2052.

Địa điểm thực hiện dự án 1: Lô B8+B9+B10, Khu công nghiệp Phúc Khánh và nhà xưởng thuê lại của công ty TNHH Garden Pals tại lô B6, Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

Mục tiêu dự án 1:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất, gia công thành phẩm, bán thành phẩm dụng cụ làm vườn (đầu cào, đầu cuốc, đầu xẻng, lưỡi cưa, lưỡi kéo, dụng cụ hái quả, dụng cụ xới đất, kéo cắt tia cây, cào, cuốc, xẻng, xe kéo,...) và các sản phẩm kim loại khác (ống sắt, ống thép, thanh gập,...).	Đúc sắt, thép	2431
		Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	2591
		Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
		Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	2599
2	Sản xuất, gia công sản phẩm nhựa (bán thành phẩm, thành phẩm dụng cụ làm vườn bằng nhựa và các sản phẩm khác bằng nhựa).	Sản xuất sản phẩm từ plastic	2220

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC
3	Sản xuất, gia công dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng.	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng	2593
4	Sản xuất, gia công đinh tán, vòng đệm và các sản phẩm không ren tương tự; Sản xuất, gia công các sản phẩm đinh vít; Sản xuất, gia công bu lông, đai ốc và các sản phẩm có ren tương tự; Sản xuất, gia công lò xo (trừ lò xo đồng hồ) như: Lò xo lá, lò xo xoắn ốc, lò xo xoắn tròn ốc, lá cho lò xo; Sản xuất, gia công bếp nướng và dụng cụ nhà bếp các loại bằng kim loại; Sản xuất, gia công các loại kệ, giá bằng kim loại; Sản xuất, gia công đồ ngoại thất sân vườn; Sản xuất, gia công khuôn.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	2599
5	Sản xuất, gia công ghế và chỗ ngồi trong vườn; Sản xuất đồ đạc cho phòng ngủ, phòng khách, vườn.	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	3100
6	Sản xuất, gia công các chi tiết và thiết bị cho thể thao, cho các cuộc thi đấu trong nhà và ngoài trời, bằng mọi chất liệu (trừ các loại Nhà nước cấm).	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao	3230

Dự án đầu tư 2: “Dự án đầu tư nhà máy sản xuất kéo cắt hoa xuất khẩu” theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu số 7653130873 ngày 13/6/2017, thay đổi lần thứ 2 ngày 4/5/2021 do Ban quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình (nay là tỉnh Hưng Yên) cấp.

Vốn đầu tư của Dự án 2: 265.601.500.000 VND tương đương với 12.000.000,00 USD trong đó Vốn góp để thực hiện Dự án là: 78.128.550.000 VND tương đương 3.530.861,00 USD.

Thời hạn hoạt động của dự án 2: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đến hết ngày 31/12/ 2052.

Địa điểm thực hiện dự án 2: Lô E3+E3’, Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Mục tiêu dự án 2:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Đúc sản phẩm sắt bán thành phẩm.	2431
2	Rèn, dập, ép, cán kim loại.	2591
3	Đánh bóng kim loại (không có mạ điện).	2592
4	Xử lý kim loại bằng phương pháp nhiệt.	2592
5	Phun cát, trộn, làm sạch kim loại.	2592
6	Nhuộm màu, chạm, in kim loại.	2592
7	Phủ á kim như: tráng men, sơn mài.	2592
8	Mài, đánh bóng kim loại.	2592
9	Khoan, tiện, nghiền, mài, bào, đục, cưa, đánh bóng, hàn nối,... các phần của khung kim loại.	2592

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
10	Cắt hoặc vít lên kim loại bằng các phương tiện tia lazer.	2592
11	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng.	2593
12	Sản xuất đinh tán, vòng đệm và các sản phẩm không ren tương tự.	2599
13	Sản xuất các sản phẩm đinh vít.	2599
14	Sản xuất bu lông, đai ốc và các sản phẩm có ren tương tự.	2599
15	Sản xuất lò xo (trừ lò xo đồng hồ) như: Lò xo lá, lò xo xoắn ốc, lò xo xoắn tròn ốc, lá cho lò xo.	2599

Cấu trúc của Công ty:

Công ty con:

Công ty TNHH Garden Pals là công ty TNHH một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1000417839 ngày 13/7/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24/9/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp. Địa chỉ trụ sở chính: Lô đất B6, khu công nghiệp Phúc Khánh, Phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam. Hoạt động chính: Cho thuê nhà xưởng sản xuất công nghiệp. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của công ty tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có hoạt động nào ảnh hưởng trọng yếu đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Tại ngày 31/12/2025, công ty có 808 nhân viên (01/01/2025 có 856 nhân viên).

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực 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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là một đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư nội bộ và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

2.4. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được 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 vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

2.7. 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05 năm

2.10. Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

2.13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

2.15. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong năm được căn cứ vào mức lương và phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.



Bảo hiểm xã hội được trích trên lương và một số phụ cấp theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp được trích trên lương và một số phụ cấp vào chi phí là 0,5%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương căn bản và một số phụ cấp theo hợp đồng lao động vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương căn bản và một số phụ cấp theo hợp đồng lao động vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 2%.

2.16. 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 được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số 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 (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

2.19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, và các khoản lãi do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan để ngoại tệ được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau: Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí đi vay vốn. Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm bao gồm các chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2.23. Các khoản thuế

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật thuế 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.

2.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt với Công ty. Theo đó, các bên được coi là bên liên quan của Công ty gồm:

- Ông Tsai, Chui – Tien, Tsai, Yu-Hsiung và Công ty Cổ phần khai phát Đài Tín là các Cổ đông chiếm 23,69%, 14,89% và 18,75% vốn góp.
- Công ty Objective Holding Incorporated là Cổ đông chiếm 24,32% vốn góp và do ông Tsai, Chui - Tien là Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Công ty TNHH Bách hóa Phúc Khánh là công ty do ông Tsai, Chui - Tien là Chủ tịch Hội đồng thành viên;
- Công ty Ability Merit Ltd là công ty cùng cổ đông là Ông Tsai, Chui – Tien;
- Thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban giám đốc Công ty.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 31 trang 21, 22.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	193.304.000	159.080.798
Tiền gửi không kỳ hạn	15.239.907.255	10.800.086.871
Cộng	15.433.211.255	10.959.167.669

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(Phụ lục 1 trang 23)

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Corona Clipper, Inc	68.066.456.779	35.885.869.787
Ft Ostermann Gmbh	33.358.807.274	33.358.807.274
Tricam Industries, Llc	34.236.917.312	6.776.454.212
Snow Joe Llc	27.013.873.000	27.013.873.000
Formosa Tools Co.,Ltd	26.215.804.770	26.215.804.770
Phải thu đối tượng khác	25.795.436.368	18.607.213.195
Cộng	214.687.295.503	147.858.022.238

6 . NỢ XẤU

(Phụ lục 2 trang 24)

7 . HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	2.334.738.545	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	48.166.359.845	(2.528.158.202)	46.478.974.236	(2.528.158.202)
Công cụ dụng cụ	16.669.670	-	4.342.216.993	(208.887.591)
Chi phí SXKD dở dang	765.847.815.089	(22.155.493.029)	161.129.809.380	(22.155.493.029)
Thành phẩm	36.750.496.457	(7.861.573.994)	68.553.943.898	(7.861.573.994)
Hàng hóa	9.810.253.645	-	10.415.922.409	-
Cộng	862.926.333.251	(32.545.225.225)	290.920.866.916	(32.754.112.816)

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn	1.374.275.054	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.128.734.106	-
Chi phí trả trước khác	245.540.948	-
b. Dài hạn	43.981.839.665	45.152.952.751
Quyền thuê đất tăng do mua công ty con	16.401.579.699	17.020.507.239
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.202.023.046	1.899.097.445
Chi phí sửa chữa	3.639.614.589	2.286.972.486
Quyền sử dụng đất (*)	14.142.241.337	14.665.225.865
Tiền thuê cơ sở hạ tầng (**)	8.048.902.717	8.341.887.673
Các khoản khác	547.478.277	939.262.043
Cộng	45.356.114.719	45.152.952.751

8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (Tiếp theo)

(*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2018 và 18/12/2018. Vị trí thuê đất: Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất thuê: 26.967,5 m² và 52.320 m². Thời hạn thuê lại đất: đến ngày 31/12/2052.

(*) Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 082023000009, cấp ngày 07/11/2012 với mục đích "Đất khu công nghiệp". Thời hạn sử dụng đến hết ngày 31/12/2052 với diện tích 14.726,4 m².

(**) Theo hợp đồng thuê lại đất số 11/HĐTLĐ-ĐT ngày 25/03/2006 và 12/HĐTLĐ-ĐT ngày 05/05/2006, phụ lục thay đổi số 0108/PLHĐTLĐ-SĐ-ĐT ngày 25/06/2008 với Công ty CPHH Phát triển khu công nghiệp Đài Tín. Thời hạn hợp đồng đến 31/12/2052. Diện tích thuê: 52.320 m².

(**) Theo hợp đồng thuê lại đất số 012016/HĐ-ĐT ngày 03/08/2016 với Công ty CPHH Phát triển khu công nghiệp Đài Tín. Thời hạn hợp đồng đến 31/12/2052. Diện tích thuê: 26.967,5 m².

(**) Theo hợp đồng thuê lại đất số 19/HĐTLĐ-ĐT ngày 24/07/2007 và phụ lục thay đổi số 0208/PLHĐTLĐ-ĐT ngày 25/06/2008 với Công ty CPHH Phát triển khu công nghiệp Đài Tín. Thời hạn hợp đồng đến 31/12/2052. Diện tích thuê: 14.726,4 m².

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Phụ lục 03 trang 25)

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Là chương trình phần mềm

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí làm khuôn	357.412.497	354.258.969
Sửa chữa lớn tài sản cố định	70.477.050	16.489.752
Cộng	427.889.547	370.748.721

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẢN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải trả bên liên quan	322.607.293	3.406.487.829
Công ty TNHH Bách hóa Phúc Khánh	170.642.174	1.816.451.669
Công ty Cổ phần khai phát Đài Tín	151.965.119	1.590.036.160
Phải trả nhà cung cấp khác	109.364.160.512	86.954.150.456
Công ty TNHH Hsin Yue Hsing	18.459.569.959	21.333.407.304
Phải trả cho các đối tượng khác	90.904.590.553	65.620.743.152
Cộng	109.686.767.805	90.360.638.285

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	trong năm	trong năm	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	464.538.178	285.621.429	178.916.749
Thuế GTGT hàng NK	271.021.113	748.508.531	1.019.529.644	-
Thuế nhập khẩu	-	375.463.602	375.463.602	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.305.644.521	2.360.894.749	2.742.149.322	1.924.389.948
Thuế thu nhập cá nhân	367.427.985	1.102.912.287	1.352.912.364	117.427.908
Lệ phí môn bài	-	5.000.000	5.000.000	-
Thuế nhà thầu	-	110.209.659	112.959.844	(2.750.185)
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	487.378.557	487.378.557	-
Cộng	2.944.093.619	5.654.905.563	6.381.014.762	2.217.984.420

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
		VND	VND
Chi phí lãi vay		1.113.472.912	1.872.125.624
<i>Tsai Chui Tien</i>	<i>Bên liên quan</i>	44.302.733	663.692.653
<i>Objective Holding Incorporated</i>	<i>Bên liên quan</i>	685.469.176	596.219.178
<i>Ability Merit Ltd</i>	<i>Bên liên quan</i>	-	353.150.716
<i>Công ty Cổ phần Khai Phát Đài Tín</i>	<i>Bên liên quan</i>	-	87.101.528
<i>Đối tượng khác</i>		383.701.003	171.961.549
Chi phí khác		457.256.408	656.781.208
<i>Công ty Cổ phần Khai Phát Đài Tín</i>	<i>Bên liên quan</i>	78.841.330	-
<i>Chi phí khác</i>		378.415.078	-
Cộng		<u>1.570.729.320</u>	<u>2.528.906.832</u>

15 . PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

		<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
		VND	VND
Kinh phí công đoàn		219.230.802	176.527.698
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN		1.294.422.694	1.212.376.150
Nhận đặt cọc khuôn		12.497.023.955	12.497.023.955
Phải trả khác		1.288.889.363	1.249.273.875
Cộng		<u>15.299.566.814</u>	<u>15.135.201.678</u>

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(Phụ lục 04 trang 26, 27, 28)

17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả lương

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

(Phụ lục 05 trang 29)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	268.078.350.000	268.078.350.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	268.078.350.000	268.078.350.000

d. Cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.807.835	26.807.835
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.807.835	26.807.835
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.843.991.896	14.843.991.896
Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.792.040.723	8.805.254.877

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	517.824,73	13.516.280.405	390.582,51	9.866.430.954
EUR	1.559,13	47.508.251	222,70	5.830.731

20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	617.902.214.722	607.397.117.763
Doanh thu bán phế liệu	13.442.692.814	5.536.407.439
Doanh thu bán hàng hóa	1.570.944	10.461.000
Doanh thu thuần	631.346.478.480	612.943.986.202

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm đã bán	523.252.530.590	512.742.593.031
Giá vốn hàng hóa đã bán	122.400.000	81.481.033
Cộng	523.374.930.590	512.824.074.064

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi và cho vay	481.349.645	478.255.486
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong thanh toán	14.843.209.881	15.065.091.719
Chiết khấu thanh toán nhận được	1.784.486	1.784.486
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	6.259.889.215	136.575
<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>34.811.423</i>	<i>136.575</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>(259.492.821)</i>	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính</i>	<i>6.353.757.424</i>	-
<i>Phải trả người bán</i>	<i>130.813.189</i>	-
Cộng	21.586.233.227	15.545.268.266

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	17.301.074.084	28.199.533.379
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	22.832.259.673	31.523.558.353
Chi phí LC ngân hàng	604.537.683	-
Cộng	40.737.871.440	59.723.091.732

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	4.314.815	-
Chi phí nhân công	2.772.524.934	2.747.426.488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.843.525.816	14.638.520.074
Chi phí khác bằng tiền	106.237.383	-
Cộng	16.726.602.948	17.385.946.562

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.316.301.329	927.654.562
Chi phí nhân công	13.061.896.837	16.672.645.281
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.823.885.241	2.260.848.487
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.550.934.943	7.494.979.427
Chi phí dự phòng	33.491.213.471	1.384.593.515
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	167.080.076	2.452.456.420
Cộng	57.411.311.897	31.193.177.692

26 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Xử lý công nợ	278.081.553	-
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	59.848.000	-
Thanh lý tài sản cố định	-	542.600.371
Thu tiền bảo hiểm bồi thường	38.677.526	-
Các khoản khác	151.793.546	509.292.651
Cộng	528.400.625	1.051.893.022

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, thuế	432.777.974	96.500.000
Khấu hao TSCĐ, CCDC xưởng gỗ	149.230.836	2.239.849.327
Lỗi thanh lý tài sản cố định	2.986.623.979	-
Chi phí khác	905.760.024	715.435.433
Cộng	4.474.392.813	3.051.784.760

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	939.787.576.267	350.642.087.873
Chi phí nhân công	107.244.916.272	109.791.978.112
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.503.452.897	41.625.914.492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.924.788.058	44.671.195.552
Chi phí khác bằng tiền	253.223.459	19.469.611.247
Chi phí dự phòng	33.282.325.880	1.384.593.515
Cộng	1.169.996.282.833	567.585.380.791

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty CP Công nghiệp Ngũ kim Fortress Việt Nam	1.589.335.054	1.825.175.112
Công ty TNHH Garden Pals	771.559.695	566.974.210
Cộng	2.360.894.749	2.392.149.322

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

a. Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành cuối năm trước	26.807.835	26.807.835
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông năm	26.807.835	26.807.835

b. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	8.519.852.859	3.225.112.259
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	8.519.852.859	3.225.112.259
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	26.807.835	26.807.835
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	318	120

31 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khai Phát Đài Tín		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.596.886.240	1.823.308.739
Chi phí lãi vay	240.158.027	646.576.603
Công ty TNHH Bách hóa Phúc Khánh		
Thuê nhà và tiền điện nước	180.641.100	77.221.226
Tsai, Chui - Tien		
Chi phí lãi vay	105.808.984	8.202.072.138
Objective Holding Incorporated		
Vay tiền	13.205.000.000	896.800.000
Chi phí lãi vay	735.389.364	1.232.008.765
Ability Merit Ltd		
Vay tiền	13.219.700.000	25.975.000.000
Chi phí lãi vay	853.115.163	3.139.808.303

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Bách hóa Phúc Khánh		
Phải trả người bán	170.642.174	1.816.451.669
Công ty Cổ phần khai phát Đài Tín		
Phải trả người bán	151.965.119	1.590.036.160
Vay ngắn hạn	-	8.080.000.000
Chi phí phải trả khác	78.841.330	-
Objective Holding Incorporated		
Vay ngắn hạn	7.000.000.000	27.440.800.000
Chi phí phải trả lãi vay	685.469.176	596.219.178

31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tsai, Chui - Tien		
Vay ngắn hạn	2.097.559.726	4.697.559.726
Chi phí phải trả lãi vay	44.302.733	663.692.653
Giao dịch với các bên liên quan khác	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Thu nhập của Ban giám đốc, Hội đồng quản trị	3.106.376.100	2.574.322.600

32 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.

Người lập

Kế toán trưởng

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Tsai, Chui - Tien

PHỤ LỤC 01: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)
 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (**)

Cộng

(*) Chi tiết:

Nội dung

Hợp đồng tiền gửi Trường An Lộc số: HDTG/18112020/012/6666337900A tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội

Hợp đồng số 05/HDTGCKH tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Chi nhánh/PGD Thái Bình

Cộng

(**) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn theo Hợp đồng số 06/HDTGCKH tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Chi nhánh/PGD Thái Bình

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
6.828.242.428	6.828.242.428
3.000.000.000	3.000.000.000
9.828.242.428	9.828.242.428

Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
6 tháng	4,50%	3.828.242.428
6 tháng	4,95%	3.000.000.000
		6.828.242.428

Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
13 tháng	5,60%	3.000.000.000
		3.000.000.000



PHỤ LỤC 02: NỢ XẤU VÀ NỢ KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Nợ quá hạn	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Formosa Tools Co.,Ltd	>3 năm	26.215.804.770	(26.215.804.770)	-	>3 năm	26.215.804.770	(26.215.804.770)	-
Snow Joe LLC	>3 năm	27.013.873.000	(27.013.873.000)	-	>2 năm	27.013.873.000	(10.202.063.166)	16.811.809.834
FT Ostermann GMBH	>3 năm	33.358.807.274	(16.679.403.637)	16.679.403.637	>3 năm	-	-	-
Cộng		86.588.485.044	(69.909.081.407)	16.679.403.637		53.229.677.770	(36.417.867.936)	16.811.809.834

PHỤ LỤC 03: TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND	VND	VND	VND	VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	191.091.530.222	473.299.406.621	6.211.987.031	1.121.631.755	671.724.555.629
Mua sắm mới	-	14.316.898.210	285.053.924	37.479.497	14.639.431.631
Thanh lý, nhượng bán	(2.484.746.133)	(20.650.002.617)	-	-	(23.134.748.750)
Số dư cuối năm	188.606.784.089	466.966.302.214	6.497.040.955	1.159.111.252	663.229.238.510
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	81.462.340.931	358.565.268.201	6.086.033.699	1.056.919.897	447.170.562.728
Khấu hao trong năm	9.682.018.422	28.700.862.052	24.718.164	83.300.479	38.490.899.117
Tăng khác	330.333.337	188.844.156	-	-	519.177.493
Thanh lý, nhượng bán	(828.248.711)	(14.229.724.060)	-	-	(15.057.972.771)
Số dư cuối năm	90.646.443.979	373.225.250.349	6.110.751.863	1.140.220.376	471.122.666.567
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	109.629.189.291	114.734.138.420	125.953.332	64.711.858	224.553.992.901
Tại ngày cuối năm	97.960.340.110	93.741.051.865	386.289.092	18.890.876	192.106.571.943

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

4.346.597.860

220.574.322.229

PHỤ LỤC 04: VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tsai, Chui - Tien (1*)	2.097.559.726	2.097.559.726	-	2.600.000.000	4.697.559.726	4.697.559.726
Objective Holding Incorporated (2*)	7.000.000.000	7.000.000.000	13.205.000.000	33.645.800.000	27.440.800.000	27.440.800.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thái Bình (3*)	176.220.819.224	176.220.819.224	271.263.009.993	289.346.120.895	194.303.930.126	194.303.930.126
Ngân hàng TMCP TP bank - Hà Nội (4*)	82.177.569.877	82.177.569.877	130.427.023.222	145.337.121.105	97.087.667.760	97.087.667.760
Ngân hàng Thương mại Taipei Fubon - Chi nhánh Hà Nội (5*)	52.140.642.167	52.140.642.167	56.723.665.558	4.583.023.391	-	-
Ability Merit Ltd	-	-	13.219.700.000	62.533.130.000	49.313.430.000	49.313.430.000
Công ty Cổ phần Khai Phát Đài Tin	-	-	-	8.080.000.000	8.080.000.000	8.080.000.000
Cộng	319.636.590.994	319.636.590.994	484.838.398.773	546.125.195.391	380.923.387.612	380.923.387.612

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn còn số dư như sau:

(1*) Tsai, Chui - Tien

Hợp đồng vay số 21122021/TS-FTV ngày 21/12/2021 và PL số 09/TSAI-FTV ngày 20/9/2025

Hạn mức: 2.212.000.000 VND

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

Thời hạn vay: 12 tháng từ 21/9/2025 đến 21/9/2026

Lãi suất: 3%/năm

(2*) Objective Holding Incorporated

Hợp đồng vay số 01/HĐVV/OBJ-FTV ngày 21/12/2021 và PL số 03/OBJ-FTV ngày 21/3/2024

Hạn mức: 2.000.000.000 VND

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

Thời hạn vay: Gia hạn đến 21/3/2025 đến hạn trả mà bên vay chưa trả được thì hợp đồng tự gia hạn thêm 12 tháng

Lãi suất: 3%/năm

Hợp đồng vay số 02/HĐVV/OBJ-FTV ngày 30/3/2022 và PL số 04/OBJ-FTV ngày 30/3/2025

Hạn mức: 5.000.000.000 VND

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

Thời hạn vay: 12 tháng từ 30/3/2025 đến 30/3/2026

Lãi suất: 3%/năm

(3*) Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thái Bình theo hợp đồng tín dụng hạn mức số số 9434/25MB/HĐTD ngày 07/8/2025

Hạn mức: 300.000.000.000 VND

Mục đích vay: Phát hành LC, cho vay và thanh toán LC đã phát hành, cho vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh sản xuất dụng cụ làm vườn, các sản phẩm gia dụng

Thời hạn vay: Đến ngày 7/8/2028

Lãi suất: Được quy định trong từng KUNN

Tài sản đảm bảo:

- BĐS tọa lạc tại thửa đất số 631, 632 tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

- BĐS tọa lạc tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu công nghiệp Phúc Khánh, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

- Toàn bộ hàng tồn kho được lưu giữ tại nhà máy Công ty

(4*) Ngân hàng TMCP TP bank - Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số số 101/2025/GNN/HNI

Hạn mức: 120.000.000.000 VND

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD của Công ty

Thời hạn vay: 12 tháng từ 25/8/2025

Lãi suất: Theo từng văn bản nhận nợ

Tài sản đảm bảo:

- BĐS của Công ty TNHH Bách Hóa Phúc Khánh tại KCN Phúc Khánh

- BĐS, nhà xưởng của Công ty TNHH Garden Pals

- Sổ tiết kiệm/hợp đồng tiền gửi do TPBank phát hành

- MMTB thuộc sở hữu của Fortress

- Quyền đòi nợ hình thành từ tương lai đối với các Hợp đồng xuất khẩu có phương thức thanh toán bằng L/C tối đa 30 tỷ đồng

(5*) Ngân hàng Thương mại Taipei Fubon - Chi nhánh Hà Nội theo Thư cấp tín dụng số 250909-TFB00742066 ngày 09/9/2025

Hạn mức:

2.000.000,00 USD

Mục đích vay:

Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD của Công ty

Thời hạn vay:

12 tháng kể từ ngày ký Thư cấp tín dụng

Lãi suất:

COF 1M/2M/3M/6M + 1,1%/năm. Lãi suất thả nổi mỗi 1 tháng/2 tháng/3 tháng/6 tháng

Tài sản đảm bảo:

Cầm cố tiền gửi định kỳ có kỳ hạn tại bất kỳ chi nhánh nào của Ngân hàng Teipei Fubon

PHỤ LỤC 05: VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Cộng
	VND	VND			VND	VND	
Số dư đầu kỳ trước	268.078.350.000	148.621.259.858	-	14.843.991.896	311.976.272.030	743.519.873.784	
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	3.225.112.259	3.225.112.259	
Số dư đầu kỳ này	268.078.350.000	148.621.259.858	-	14.843.991.896	315.201.384.289	746.744.986.043	
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	8.519.852.859	8.519.852.859	
Số giảm khác	-	-	-	-	(519.177.493)	(519.177.493)	
Số dư cuối kỳ	268.078.350.000	148.621.259.858	-	14.843.991.896	323.202.059.655	754.745.661.409	

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ %	VND	Tỷ lệ %
Tsai, Chui - Tien	63.519.500.000	23,69%	61.939.300.000	23,10%
Tsai, Yu-Hsiung	49.770.000.000	18,57%	-	-
Công ty Cổ phần Khai phát Đài Tín	39.919.700.000	14,89%	39.919.700.000	14,89%
Objective Holding Incorporated	65.209.810.000	24,32%	65.209.810.000	24,32%
Cổ đông khác	49.659.340.000	18,53%	101.009.540.000	37,68%
Cộng	268.078.350.000	100%	268.078.350.000	100%