

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25

Báo cáo tài chính

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 32

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25 ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ một doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp Dược phẩm Trung ương 25 theo Quyết định số 5112/QĐ9-BYT ngày 11 tháng 12 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Y tế. Theo đó, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300468511 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu vào ngày 19 tháng 6 năm 2007 và điều chỉnh gần nhất lần thứ 19 ngày 6 tháng 6 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết ("UPCOM") với mã chứng khoán là UPH do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 29 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất dược phẩm, hóa dược, thương mại, dịch vụ và bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 448B, Đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (địa chỉ mới: Số 448B, Đường Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Xuân Hương	Chủ tịch
Bà Phương Thanh Nhung	Thành viên
Ông Trần Trí Đức	Thành viên
Ông Hà Đức Cường	Thành viên
Bà Hà Lan Anh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Thị Anh Thư	Trưởng ban
Bà Lê Thị Ánh Nguyệt	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Thủy	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Mạnh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Tân Long	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Xuân Hương
Ông Nguyễn Mạnh Hải

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và 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 những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12800905/68684437/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25 ("Công ty"), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Hoàng Anh Khôi
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6454-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		295.618.663.334	292.739.521.837
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	49.385.213.542	28.283.162.460
111	1. Tiền		18.818.460.793	15.881.615.411
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.566.752.749	12.401.547.049
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		32.000.000.000	38.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	32.000.000.000	38.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		22.930.962.776	26.703.495.054
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	37.591.067.645	41.267.169.521
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.349.148.043	1.112.434.887
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	6.104.365.851	6.437.509.409
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(22.113.618.763)	(22.113.618.763)
140	IV. Hàng tồn kho	9	191.296.737.016	199.231.781.635
141	1. Hàng tồn kho		194.560.789.270	201.768.051.752
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.264.052.254)	(2.536.270.117)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.750.000	521.082.688
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.750.000	97.400.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	10	-	146.265.258
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	-	277.417.430
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		92.032.692.021	94.104.163.912
210	I. Phải thu dài hạn		3.771.660.200	3.761.660.200
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	3.771.660.200	3.761.660.200
220	II. Tài sản cố định		17.830.764.501	19.885.928.823
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	17.830.764.501	19.885.928.823
222	Nguyên giá		109.971.144.697	109.629.094.697
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(92.140.380.196)	(89.743.165.874)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		334.130.000	334.130.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(334.130.000)	(334.130.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		23.242.854.604	21.237.108.032
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	23.242.854.604	21.237.108.032
260	IV. Tài sản dài hạn khác		47.187.412.716	49.219.466.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	46.995.413.216	48.562.134.538
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	191.999.500	657.332.319
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		387.651.355.355	386.843.685.749

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		230.234.279.073	231.691.580.577
310	I. Nợ ngắn hạn		224.259.546.759	230.681.484.623
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	10.376.383.448	14.081.726.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	178.147.654.361	183.085.955.477
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	1.125.156.461	-
314	4. Phải trả người lao động		4.239.290.641	5.088.183.710
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		1.135.780.990	739.841.076
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	29.185.574.911	27.636.071.461
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		49.705.947	49.705.947
330	II. Nợ dài hạn		5.974.732.314	1.010.095.954
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	5.000.000.000	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	3.11	959.997.500	959.997.500
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		14.734.814	50.098.454
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		157.417.076.282	155.152.105.172
410	I. Vốn chủ sở hữu	17.1	157.417.076.282	155.152.105.172
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		132.946.410.000	132.946.410.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		132.946.410.000	132.946.410.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17.589.282.000	17.589.282.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		12.490.339.501	12.490.339.501
421	4. Lỗi lũy kế		(5.608.955.219)	(7.873.926.329)
421a	- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		(7.873.926.329)	(10.944.239.776)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		2.264.971.110	3.070.313.447
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		387.651.355.355	386.843.685.749

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2026



Ngô Tân Long
Người lập/Kế toán Trưởng/Phó Tổng Giám đốc




Nguyễn Mạnh Hải
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	113.349.195.564	130.580.736.698
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	(392.620.620)	(157.457)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	112.956.574.944	130.580.579.241
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(98.504.887.743)	(113.540.448.882)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.451.687.201	17.040.130.359
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	2.461.065.556	2.178.507.752
22	7. Chi phí tài chính		(33.876.631)	(30.289.235)
25	8. Chi phí bán hàng	20	(1.206.416.852)	(2.327.329.782)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(12.851.109.228)	(14.302.022.766)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.821.350.046	2.558.996.328
31	11. Thu nhập khác		6.000.000	64.020.000
32	12. Chi phí khác		97.159.635	(1.417.350)
40	13. Lợi nhuận khác		103.159.635	62.602.650
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.924.509.681	2.621.598.978
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(194.205.752)	-
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	(465.332.819)	448.714.469
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	17.4	2.264.971.110	3.070.313.447
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.4	170	231
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.4	170	231



Ngô Tân Long
Người lập/Kế toán Trưởng/Phó Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Mạnh Hải
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.924.509.681	2.621.598.978
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	21	2.361.850.682	2.699.228.313
03	Các khoản dự phòng		727.782.137	1.264.705.629
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(19.809.229)	(10.610.533)
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(2.278.628.190)	(2.124.108.066)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.715.705.081	4.450.814.321
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		3.108.227.071	(1.075.983.612)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		7.207.262.482	(1.540.295.563)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(6.616.143.616)	11.762.450.636
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		38.450.000	(511.026.941)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(61.900.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		7.453.501.018	13.024.058.841
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(727.875.250)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	55.700.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(66.000.000.000)	(65.000.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		77.000.000.000	48.769.777.151
27	Tiền lãi nhận được		3.356.616.085	2.049.732.251
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		13.628.740.835	(14.124.790.598)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		21.082.241.853	(1.100.731.757)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		28.283.162.460	29.373.283.684
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		19.809.229	10.610.533
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	49.385.213.542	28.283.162.460

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2026




Ngô Tân Long
Người lập/Kế toán Trưởng/Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hải
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25 ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ một doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp Dược phẩm Trung ương 25 theo Quyết định số 5112/QĐ9-BYT ngày 11 tháng 12 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Y tế. Theo đó, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300468511 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu vào ngày 19 tháng 6 năm 2007 và theo GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 19 ngày 6 tháng 6 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết ("UPCOM") với mã chứng khoán là UPH do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 29 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất dược phẩm, hóa dược, thương mại, dịch vụ và bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 448B, Đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (địa chỉ mới: Số 448B, Đường Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam).

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 110 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 113 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|---|
| Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ | - Chi phí mua theo phương pháp nhập trước, xuất trước. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Giá gốc thành phẩm áp dụng phương pháp tính theo giá đích danh. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải đường thủy	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	2 - 3 năm
Khác	3 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.8 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc vào ngày 18 tháng 12 năm 2018 trong thời hạn 36 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất dược phẩm, hóa dược, thương mại, dịch vụ và bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	295.815.395	72.000.507
Tiền gửi ngân hàng	18.522.645.398	15.809.614.904
Các khoản tương đương tiền (*)	30.566.752.749	12.401.547.049
TỔNG CỘNG	49.385.213.542	28.283.162.460

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn một (1) đến ba (3) tháng tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,0% đến 4,6%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại không quá một năm và hưởng lãi suất từ 4,1% đến 7,1%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	20.886.466.209	24.310.509.936
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Long	12.825.176.072	12.825.176.072
Công ty TNHH Dược phẩm Ngọc Lan	1.164.155.258	-
Các bên khác	6.897.134.879	11.485.333.864
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 23)	16.704.601.436	16.956.659.585
TỔNG CỘNG	37.591.067.645	41.267.169.521
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.648.469.382)	(17.648.469.382)
GIÁ TRỊ THUẦN	19.942.598.263	23.618.700.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.104.365.851	6.437.509.409
Phải thu tiền thuê đất từ Công ty TNHH		
Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Long	3.601.800.798	3.601.800.798
Công ty Cổ phần Bao bì Nhựa Tân Hiệp Lợi	2.270.993.339	1.995.664.090
Tạm ứng cho nhân viên	98.960.000	120.124.000
Khác	132.611.714	719.920.521
Dài hạn	3.771.660.200	3.761.660.200
Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh từ		
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà		
Kim Long (*)	3.636.096.600	3.636.096.600
Ký cược, ký quỹ	135.563.600	125.563.600
TỔNG CỘNG	9.876.026.051	10.199.169.609
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(3.644.234.494)	(3.644.234.494)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.231.791.557	6.554.935.115

(*) Khoản phải thu này thể hiện giá trị căn nhà của Công ty đã góp vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 24/HĐ/XN25 ngày 24 tháng 2 năm 2005 ("Hợp đồng số 24") với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Long để xây dựng Cao ốc Master tọa lạc tại số 41-43 Trần Cao Vân, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh này cho Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Kinh doanh An Phát (Thuyết minh số 16).

8. NỢ XẤU

	VND		
	Số cuối năm và Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng và			
Kinh doanh nhà Kim Long	20.063.073.470	(16.426.976.870)	3.636.096.600
Khác	5.686.641.893	(5.686.641.893)	-
TỔNG CỘNG	25.749.715.363	(22.113.618.763)	3.636.096.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

			VND	
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản bất động sản (*)	160.622.501.912	-	160.622.501.912	-
Nguyên vật liệu	23.672.367.388	(3.264.052.254)	29.512.724.979	(2.536.270.117)
Thành phẩm	5.582.039.766	-	9.958.599.769	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dờ dang	4.678.134.404	-	1.640.958.292	-
Công cụ, dụng cụ	5.745.800	-	22.024.800	-
Hàng hóa	-	-	11.242.000	-
TỔNG CỘNG	194.560.789.270	(3.264.052.254)	201.768.051.752	(2.536.270.117)

(*) Đây là giá trị quyền sử dụng đất thuê tại số 120 Hai Bà Trưng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp cho Công ty, liên quan đến các thỏa thuận của Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Tây Ninh (Thuyết minh số 14.2).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.536.270.117	2.051.821.321
Dự phòng trong năm	866.165.779	1.128.776.831
Hoàn nhập trong năm	(138.383.642)	(644.328.035)
Số cuối năm	<u>3.264.052.254</u>	<u>2.536.270.117</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế GTGT	146.265.258	4.533.922.893	(4.680.188.151)	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	208.560.300	1.906.267.250	(2.114.827.550)	-
Thuế thu nhập cá nhân	68.857.130	-	(68.857.130)	-
TỔNG CỘNG	423.682.688	6.440.190.143	(6.863.872.831)	-
Phải nộp				
Thuế GTGT	-	6.213.841.712	(5.443.446.010)	770.395.702
Thuế TNDN	-	194.205.752	(22.091.102)	172.114.650
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	10.857.026.595	(10.696.928.385)	160.098.210
Thuế thu nhập cá nhân	-	805.615.623	(783.067.724)	22.547.899
TỔNG CỘNG	-	18.070.689.682	(16.945.533.221)	1.125.156.461

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	38.973.526.498	67.179.897.456	2.713.306.813	762.363.930	109.629.094.697
Mua trong năm	-	342.050.000	-	-	342.050.000
Số cuối năm	38.973.526.498	67.521.947.456	2.713.306.813	762.363.930	109.971.144.697
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.513.091.128	55.780.446.141	2.081.615.904	762.363.930	63.137.517.103
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	23.787.615.154	62.586.047.716	2.607.139.074	762.363.930	89.743.165.874
Khấu hao trong năm	871.321.704	1.435.651.058	90.241.560	-	2.397.214.322
Số cuối năm	24.658.936.858	64.021.698.774	2.697.380.634	762.363.930	92.140.380.196
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	15.185.911.344	4.593.849.740	106.167.739	-	19.885.928.823
Số cuối năm	14.314.589.640	3.500.248.682	15.926.179	-	17.830.764.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) *
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Số cuối năm thể hiện hiện các chi phí liên quan nhằm mục đích xây dựng nhà máy tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Ấp Trạm Bơm, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê cơ sở hạ tầng (*)	46.942.213.216	48.562.134.538
Khác	53.200.000	-
TỔNG CỘNG	46.995.413.216	48.562.134.538

(*) Chi phí thuê cơ sở hạ tầng trả trước phát sinh từ Hợp đồng Thuê đất số 109/HĐTĐ/SCD-2018 ngày 12 tháng 10 năm 2018 đã ký kết với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc ("SCD") để thuê lại cơ sở hạ tầng tại Lô B5-4, Khu B5, Đường D2, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Ấp Trạm Bơm, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 30.866 m² cho mục đích xây dựng nhà máy. Thời hạn thuê từ ngày 10 tháng 1 năm 2020 đến ngày 16 tháng 12 năm 2054.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	10.329.920.948	14.035.264.452
Henan Lihua Pharmaceutical Co.,Ltd	2.263.146.600	-
Ningxia Qiyuan Pharma	1.693.403.400	-
Công ty Cổ phần Hóa Chất Global Hub	1.347.150.000	-
Công ty TNHH Bao Bì Tấn Thành	865.607.438	1.000.090.487
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	715.718.592	1.813.699.620
Các bên khác	3.444.894.918	11.221.474.345
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	46.462.500	46.462.500
TỔNG CỘNG	10.376.383.448	14.081.726.952

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN
(tiếp theo)

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Tây Ninh (*)	178.082.838.961	178.082.838.961
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Kinh doanh An Phát (Thuyết minh số 16)	50.000.000	5.000.000.000
Các bên khác	14.815.400	3.116.516
TỔNG CỘNG	178.147.654.361	183.085.955.477

- (i) Đây là khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Tây Ninh ("INDECO") theo Hợp đồng hợp tác, đầu tư và chuyển giao bất động sản số 58/TW25-INDECO ký ngày 27 tháng 8 năm 2018 giữa Công ty và INDECO để đầu tư xây dựng Cao ốc Văn Phòng tọa lạc tại số 120 Hai Bà Trưng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, vào ngày 11 tháng 9 năm 2018, Công ty và INDECO cũng đã ký kết hợp đồng thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình ("EPC") số 59/TW25-INDECO cho dự án xây dựng cao ốc văn phòng trên thửa đất này của Công ty. Theo đó, mọi công việc, thủ tục, chi phí liên quan đến xây dựng và hoàn thành cao ốc sẽ do INDECO chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ thẩm tra thiết kế kỹ thuật và xin giấy phép xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Môi trường Công ích Miền Nam (*)	26.250.000.000	26.250.000.000
Nhận đặt cọc	420.000.000	420.000.000
Kinh phí công đoàn	238.850.935	225.233.841
Cổ tức phải trả	221.634.744	221.634.744
Khác	2.055.089.232	519.202.876
TỔNG CỘNG	29.185.574.911	27.636.071.461

(*) Đây là khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Môi trường Công ích Miền Nam ("SPEC") theo Hợp đồng chuyển nhượng số 68/2017/HĐCN/SPEC/TW-25 ký ngày 2 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty và SPEC để chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê và quyền khai thác và phát triển dự án trên khu đất tại số 448B Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 75.000.000.000 VND. Theo Nghị quyết số 58/NQ-HĐQT-TW25 ngày 12 tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc thanh lý Hợp đồng Chuyển nhượng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang trong quá trình đàm phán với SPEC để thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc thanh lý hợp đồng này.

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí chuyển nhượng nhận được (*)	5.000.000.000	-

(*) Đây là khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Kinh doanh An Phát ("An Phát") theo Hợp đồng số 20/2018/HĐCN/TW25-AP về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Công ty từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 24/HĐ/XN25 ngày 24 tháng 2 năm 2005 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Long và quyền thuê khu đất tại số 41-43 Trần Cao Vân, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, thủ tục chuyển nhượng này vẫn chưa được hoàn tất.

Công ty Cổ phần Dược phẩm TW 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	132.946.410.000	17.589.282.000	12.490.339.501	(10.944.239.776)	152.081.791.725
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.070.313.447	3.070.313.447
Số cuối năm	132.946.410.000	17.589.282.000	12.490.339.501	(7.873.926.329)	155.152.105.172
Năm nay					
Số đầu năm	132.946.410.000	17.589.282.000	12.490.339.501	(7.873.926.329)	155.152.105.172
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.264.971.110	2.264.971.110
Số cuối năm	132.946.410.000	17.589.282.000	12.490.339.501	(5.608.955.219)	157.417.076.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số đầu năm và số cuối năm		
	Số lượng cổ phiếu phổ thông	Giá trị (VND)	% sở hữu
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC	7.730.000	77.300.000.000	58,14
Tổng Công ty Dược Việt Nam	3.780.000	37.800.000.000	28,43
Khác	1.784.641	17.846.410.000	13,43
TỔNG CỘNG	13.294.641	132.946.410.000	100,00

17.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	13.294.641	13.294.641
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	13.294.641	13.294.641
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	13.294.641	13.294.641

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

17.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.264.971.110	3.070.313.447
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2.264.971.110	3.070.313.447
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	13.294.641	13.294.641
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	170	231
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	170	231

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	113.349.195.564	130.580.736.698
Trong đó:		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	111.243.888.555	128.465.430.275
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.105.307.009	2.115.306.423
Các khoản giảm trừ doanh thu	(392.620.620)	(157.457)
Hàng bán bị trả lại	(392.620.620)	(157.457)
TỔNG CỘNG	112.956.574.944	130.580.579.241
Trong đó:		
Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	102.326.799.275	105.625.525.463
Doanh thu thuần đối với các bên khác	10.629.775.669	24.955.053.778

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.278.628.190	2.068.408.066
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	182.437.366	110.099.686
TỔNG CỘNG	2.461.065.556	2.178.507.752

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	97.471.475.356	112.394.296.914
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.033.412.387	1.146.151.968
TỔNG CỘNG	98.504.887.743	113.540.448.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	1.206.416.852	2.327.329.782
Chi phí nhân viên	928.331.374	1.178.764.934
Chi phí khấu hao	50.436.360	50.436.360
Chi phí khác	227.649.118	1.098.128.488
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.851.109.228	14.302.022.766
Chi phí nhân viên	6.105.014.578	6.858.767.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	908.439.111	320.842.000
Chi phí khấu hao	88.324.152	89.370.521
Chi phí khác	5.749.331.387	7.033.042.796
TỔNG CỘNG	14.057.526.080	16.629.352.548

21. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	73.220.420.495	83.789.175.552
Chi phí nhân viên	20.871.231.560	23.403.188.419
Chi phí khấu hao	2.361.850.682	2.699.228.313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.153.084.573	7.760.561.142
Chi phí khác	10.778.289.259	11.428.428.664
TỔNG CỘNG	109.384.876.569	129.080.582.090

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	194.205.752	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	465.332.819	(448.714.469)
TỔNG CỘNG	659.538.571	(448.714.469)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.924.509.681	2.621.598.978
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	584.901.936	524.319.796
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	74.636.635	223.540.777
Lỗi thuế có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai (<i>Thuyết minh số 22.3</i>)	-	(465.332.819)
Lỗi các năm trước chuyển sang	-	(731.242.223)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	659.538.571	(448.714.469)

22.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ thuế mang sang (Thuyết minh số 22.4)	-	465.332.819	(465.332.819)	465.332.819
Dự phòng trợ cấp thôi việc	191.999.500	191.999.500	-	(16.618.350)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	191.999.500	657.332.319		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(465.332.819)	448.714.469

22.4. Lỗ thuế mang sang

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 0 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.326.664.097 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	VND	
				<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	
2019	2024	2.732.196.644	(2.732.196.644)	-	
2020 (*)	2025	4.985.629.762	(4.139.979.647)	-	
2021 (*)	2026	5.022.160.956	(2.326.664.097)	-	
TỔNG CỘNG		12.739.987.362	(9.198.840.388)	-	

(*) Điều chỉnh theo Quyết định số 549/QĐ-CT ngày 29 tháng 3 năm 2023 được ban hành bởi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Dược phẩm OPC Bình Dương	Đồng sở hữu bởi công ty mẹ cao nhất
Bà Phạm Thị Xuân Hương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Phương Thanh Nhung	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Trần Trí Đức	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Hà Đức Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Hà Lan Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Tân Long	Phó Tổng Giám đốc

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC	Bán hàng hóa	102.218.053.839	105.541.525.463
	Dịch vụ khác	84.000.000	84.000.000
	Thuê gia công	30.000.000	-
	Hàng bán trả lại	5.254.564	157.457
	Mua hàng	1.827.000	51.211.340
Công ty TNHH MTV Dược phẩm OPC Bình Dương	Mua nguyên vật liệu	486.750.000	403.500.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</i>			
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC	Bán hàng	<u>16.704.601.436</u>	<u>16.956.659.585</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)</i>			
Công ty TNHH MTV Dược phẩm OPC Bình Dương	Mua hàng	<u>46.462.500</u>	<u>46.462.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát như sau:

			VND
	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		270.000.000	270.000.000
Bà Phạm Thị Xuân Hương	Chủ tịch	78.000.000	78.000.000
Bà Phương Thanh Nhung	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Trí Đức	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Hà Đức Cường	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Hà Lan Anh	Thành viên	48.000.000	32.000.000
Ông Nguyễn Văn Khải	Nguyên thành viên	-	16.000.000
Ban Kiểm soát		120.000.000	120.000.000
Bà Huỳnh Thị Anh Thư	Trưởng ban	48.000.000	32.000.000
Bà Lê Thị Ánh Nguyệt	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thu Thủy	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Thủy	Nguyên trưởng ban	-	16.000.000
Ban Tổng Giám đốc		1.641.814.178	1.625.881.910
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Tổng Giám đốc	1.094.846.321	572.428.571
Ông Ngô Tân Long	Phó Tổng Giám đốc	546.967.857	560.880.000
Ông Đồng Văn Mạnh	Nguyên Tổng Giám đốc	-	492.573.339
TỔNG CỘNG		2.031.814.178	2.015.881.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	<u>1.535.899.214</u>	<u>1.201.734.194</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản cam kết trị giá 12.525.700.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12.525.700.000 VND) chủ yếu liên quan đến xây dựng nhà máy phục vụ hoạt động của Công ty.

25. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
USD	<u>59.266,87</u>	<u>387,45</u>

26. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2026



Ngô Tân Long
Người lập/Kế toán Trưởng/Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hải
Tổng Giám đốc

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn