

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	1 – 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 – 4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

1000400095, đăng ký lần đầu ngày 30/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04/08/2025
Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.

Trụ sở chính

Lô A3, Khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông, phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên.

Hội đồng quản trị

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

Ông Lê Mạnh Thường	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên
Ông Đỗ Văn Sinh	Thành viên
Ông Trần Xuân Tiến	Thành viên
Bà Đào Thị Huệ	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán nội bộ

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán nội bộ trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Giang	Trưởng ban
Bà Đào Thị Huệ	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đỗ Văn Sinh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Xuân Tiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện theo pháp luật

Ông Đỗ Văn Sinh	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 và sửa đổi bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Hưng Yên, Ngày 27/03/2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Đỗ Văn Sinh

Số: 207/BCKT-TC/AVA.NV9

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân**

Chúng tôi đã thực hiện công tác kiểm toán Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "Báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 5 đến trang 30.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở ý kiến từ chối

Giả định hoạt động liên tục:

Như được trình bày tại Thuyết minh 2.1, Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục mặc dù tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nợ phải trả của Công ty vượt quá tổng tài sản 989.503.933.145 VND và phát sinh khoản lỗ trên Báo cáo tài chính là: 155.263.332.625 đồng.

Ngoài ra, Các khoản vay Ngân hàng quá hạn thanh toán số tiền: 774.094.985.391 đồng tại thuyết minh số 23 và Lãi vay ngân hàng quá hạn thanh toán chưa được gia hạn nợ số tiền: 405.528.503.569 đồng tại thuyết minh số 20.

Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này, cơ bản tùy thuộc vào việc Ban giám đốc đưa ra các chiến lược kinh doanh để cải thiện tình hình của Công ty cũng như duy trì hoạt động và thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Tuy nhiên, từ năm 2019 đến nay, Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn về tài chính, đã và đang phải thực hiện nhiều biện pháp tái cơ cấu về tổ chức, kinh doanh và quản lý tài chính. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai phụ thuộc nhiều vào việc tái cơ cấu về tổ chức, kinh doanh và quản lý tài chính bao gồm cơ cấu lại khoản nợ vay quá hạn như đã nêu ở trên và bổ sung nguồn vốn sản xuất kinh doanh.

Do đó, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng để đánh giá sự phù hợp của giả định hoạt động liên tục được áp dụng trong việc trình bày báo cáo này. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thực hiện các điều chỉnh đối với báo cáo tài chính, trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục.

Tại thời điểm 31/12/2025, Chúng tôi chưa thu thập đầy đủ thư xác nhận các khoản phải thu khác hàng số tiền: 374.875.666.566 đồng tại thuyết minh số 7, trả trước cho người bán số tiền: 72.219.248.110 đồng tại thuyết minh số 8 cũng như chưa đánh giá được khả năng thu hồi của khoản này. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế vì vậy không thể đưa ý kiến về tính hiện hữu và đánh giá của các số dư này trên Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu trong phần “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 và không đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Mai Quang Hiệp

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số
1320-2023-126-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Bảo Trung

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số
0373-2023-126-1

Mẫu số B01 - DN

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		349.286.818.532	359.391.703.020
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	584.540.342	8.733.737.152
1. Tiền	111		584.540.342	8.733.737.152
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.500.000.000	1.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.500.000.000	1.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		198.168.201.808	198.214.581.624
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	390.050.731.831	389.629.220.935
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	218.962.101.365	219.232.159.404
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	54.845.986.828	55.043.819.501
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(465.690.618.216)	(465.690.618.216)
IV. Hàng tồn kho	140	12	148.299.860.065	149.990.368.362
1. Hàng tồn kho	141		148.299.860.065	149.990.368.362
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		734.216.317	953.015.882
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	609.191.146	692.217.115
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	19	125.025.171	260.798.767
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		216.001.151.307	280.045.231.203
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.796.795.818	24.166.370.318
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	7.796.795.818	24.166.370.318
II. Tài sản cố định	220		142.485.889.934	189.568.222.288
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	141.566.300.359	187.729.043.169
- Nguyên giá	222		1.010.421.130.106	1.010.421.130.106
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(868.854.829.747)	(822.692.086.937)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	919.589.575	1.839.179.119
- Nguyên giá	228		7.944.995.383	7.944.995.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.025.405.808)	(6.105.816.264)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	16	64.098.399.230	64.048.708.230
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		64.098.399.230	64.048.708.230
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.620.066.325	2.261.930.367
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	1.620.066.325	2.261.930.367
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		565.287.969.839	639.436.934.223

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.554.791.902.984	1.473.677.534.743
I. Nợ ngắn hạn	310		1.554.791.902.984	1.465.973.007.743
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	51.024.501.869	49.041.942.433
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	10.426.116.367	13.203.737.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	148.245.855	21.808.877
4. Phải trả người lao động	314		2.324.139.000	3.063.601.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	666.432.725.122	587.099.485.624
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	38.333.333	525.609.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	26.382.941.937	27.621.426.600
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	797.891.753.213	785.272.250.323
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		123.146.288	123.146.288
II. Nợ dài hạn	330		-	7.704.527.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	7.704.527.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(989.503.933.145)	(834.240.600.520)
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	(989.503.933.145)	(834.240.600.520)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.142.927.632	9.142.927.632
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.498.646.860.777)	(1.343.383.528.152)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.343.383.528.152)	(1.216.094.637.430)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(155.263.332.625)	(127.288.890.722)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		565.287.969.839	639.436.934.223

Người lập biểu

Trần Thị Quý

Kế toán trưởng

Đào Văn Nam

Hưng Yên, ngày 27/03/2026

Tổng Giám đốc



Đỗ Văn Sinh

Mẫu số B02 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	01	191.913.831.084	182.924.996.098
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	02	75.473.996	145.358.196
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	27	10	191.838.357.088	182.779.637.902
4. Giá vốn hàng bán	28	11	229.940.641.803	182.290.761.045
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		20	(38.102.284.715)	488.876.857
6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	21	949.519.555	6.499.230.699
7. Chi phí tài chính	30	22	85.434.600.873	91.367.974.530
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	77.497.825.433	76.004.305.555
8. Chi phí bán hàng	31	25	992.020.822	1.795.892.105
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	26	11.090.812.646	88.073.001.507
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))		30	(134.670.199.501)	(174.248.760.586)
11. Thu nhập khác	32	31	653.277.258	110.633.474.840
12. Chi phí khác	33	32	21.246.410.382	63.673.604.976
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)		40	(20.593.133.124)	46.959.869.864
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		50	(155.263.332.625)	(127.288.890.722)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		51	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		60	(155.263.332.625)	(127.288.890.722)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	70	(3.105)	(2.546)

Người lập biểu

Trần Thị Quý

Kế toán trưởng

Đào Văn Nam

Hưng Yên, ngày 27/03/2026
Tổng Giám đốc



Đỗ Văn Sinh

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(155.263.332.625)	(127.288.890.722)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	46.162.742.810	46.810.350.641
- Các khoản dự phòng	03	-	74.381.288.110
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	7.160.833.885	9.321.722.843
- Chi phí lãi vay	06	77.497.825.433	76.004.305.555
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(24.441.930.497)	79.228.776.427
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(25.542.463.993)	7.212.962.083
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.690.508.297	(25.930.274.341)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	32.732.881.756	(94.482.216.045)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	724.890.011	1.972.285.069
- Tiền lãi vay đã trả	14	1.835.414.065	1.924.495.461
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(13.000.700.361)	(30.073.971.346)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24	-	43.973.416.900
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-	43.973.416.900
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.684.655.290	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(833.151.739)	(6.252.684.415)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	4.851.503.551	(6.252.684.415)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(8.149.196.810)	7.646.761.139
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	8.733.737.152	1.086.976.013
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	584.540.342	8.733.737.152

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trần Thị Quý

Đào Văn Nam



Đỗ Văn Sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1000400095, đăng ký lần đầu ngày 30/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04/08/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.
Trụ sở chính của Công ty: Lô A3, Khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông, phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên.
Vốn điều lệ của Công ty: 500.000.000.000 đồng.
Tổng số cổ phần là 50.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/01 cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất và kinh doanh các loại sợi.

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:
Sản xuất và kinh doanh các loại sợi; Sản xuất vải dệt thoi; Hoàn thiện sản phẩm dệt; Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác; Sản xuất hàng may sẵn trừ trang phục; May trang phục trừ trang phục từ da lông thú; Sản xuất sản phẩm từ da lông thú; Sản xuất trang phục dệt kim đan móc; Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu (Chi tiết: bán buôn sợi); Xây dựng công trình dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng công trình hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp); Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng các cửa hàng chuyên doanh; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê kho xưởng;..

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, tổng số nhân viên của Công ty là 232 người (Tại ngày 31/12/2024, tổng số nhân viên của Công ty là 380 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH Kỳ

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

3. CHUẨN MỰC VÀ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. 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 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng 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.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.2. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

4.3. 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 khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

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

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

4.5. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí sửa chữa và các khoản chi phí trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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 áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

	2025
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 – 20 năm
Máy móc và thiết bị	10 – 15 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	3 – 10 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

4.11. 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 kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

4.12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.13. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty 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 tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. (nếu có và lãi từ các khoản đầu tư được đánh giá là trọng yếu).

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

4.14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của thành phẩm bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

4.15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí

công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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

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

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

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

4.18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

4.18.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Cơ quan Công ty.

4.18.2. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, chú ý tới bản chất của mối quan hệ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	454.972.541	7.852.596.810
Tiền gửi ngân hàng	129.567.801	881.140.342
	584.540.342	8.733.737.152

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá ghi sổ	Giá gốc	Giá ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng (*)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000

(*) Hợp đồng tiền gửi 1 năm, lãi suất tiền gửi 5,4%/năm

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	390.050.731.831	389.629.220.935
a. Các bên khác	379.283.402.238	378.861.891.342
Công ty Cổ phần Tân An	134.225.113.612	134.225.113.612
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Việt	138.920.055.754	138.920.055.754
Công ty TNHH XDTM Dịch vụ Phú Hoàng Phát	101.730.497.200	101.730.497.200
Các khoản phải thu khác	4.407.735.672	3.986.224.776
b. Các bên liên quan	10.767.329.593	10.767.329.593
Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR	10.767.329.593	10.767.329.593
	390.050.731.831	389.629.220.935

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	218.962.101.365	219.232.159.404
a. Các bên khác	146.742.853.255	147.012.911.294
Tongkook International Trading Co., limited	138.716.007.074	138.716.007.074
Các đối tượng khác	8.026.846.181	8.296.904.220
b. Các bên liên quan	72.219.248.110	72.219.248.110
Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR	72.219.248.110	72.219.248.110
	218.962.101.365	219.232.159.404

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dài hạn		-	24.166.370.318	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường (*)	7.697.795.818	-	24.045.370.318	-
Đối tượng khác	99.000.000	-	121.000.000	-
	7.796.795.818	-	24.166.370.318	-

(*) Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường vay theo hợp đồng số TC18032021/HĐVT ngày 18/03/2021 số tiền 70.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền, lãi suất vay 9%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo, mục đích khoản vay phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Ngày 17/03/2022, Phụ lục hợp đồng số 01/TC18032021/HĐVT/PL được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường thay đổi thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền.

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	54.845.986.828	-	55.043.819.501	-
Các bên khác	54.845.986.828	-	55.043.819.501	-
Tạm ứng	75.547.787	-	200.547.787	-
Phải thu lãi cho vay	3.276.970.543	-	3.276.970.543	-
Công ty Cổ phần Bất động sản New City (*)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Phải thu khác	1.493.468.498	-	1.566.301.171	-
	54.845.986.828	-	55.043.819.501	-

(*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản New City theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân (Nhà đầu tư) và Công ty Cổ phần Bất động sản New City (Công ty) ký ngày 05/06/2019 về Dự án đầu tư, xây dựng khu nhà ở phù hợp với quy chuẩn quy hoạch đô thị được ban hành tại Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đô thị phía Nam thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình số 3249/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 cho khu đất tọa lạc tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình có diện tích đất của toàn bộ dự án là 490.185,3 mét vuông để xây dựng nhà chia lô, công trình thương mại, công viên cây xanh, đất giao thông, đất kỹ thuật. Theo đó, Nhà đầu tư đồng ý góp vốn để phát triển dự án với số tiền là 50.000.000.000 đồng, tiến hành góp vốn trước ngày 31/12/2019; Sau khi dự án thực hiện thành công, Công ty có trách nhiệm bàn giao cho Nhà đầu tư được quyền khai thác và sử dụng 15 Lô biệt thự với diện tích 6.000 m2 hoặc Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền góp vốn và một khoản lãi với lãi suất 7%/năm tính trên tổng số tiền Nhà đầu tư đã thực góp cho thời hạn kể từ ngày Nhà đầu tư chuyển khoản góp vào tài khoản góp vốn cho đến ngày Công ty hoàn trả đầy đủ.

11. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu quá				
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phú Hoàng Phát	101.730.497.200	-	101.730.497.200	-
Công ty Cổ phần Tân An	134.225.113.612	-	134.225.113.612	-
CTCP Đầu tư và phát triển Phú Việt	138.920.055.754	-	138.920.055.754	-
Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR	82.986.577.703	-	82.986.577.703	-
Các khoản khác	7.828.373.947	-	7.828.373.947	-
	465.690.618.216	-	465.690.618.216	-

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	125.233.966.442	-	100.514.255.627	-
Công cụ, dụng cụ	687.674.909	-	727.325.938	-
Thành phẩm	22.378.218.714	-	48.748.786.797	-
	148.299.860.065	-	149.990.368.362	-

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	609.191.146	692.217.115
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	609.191.146	692.217.115
b. Dài hạn	1.620.066.325	2.261.930.367
Công cụ dụng cụ	1.493.757.683	2.074.147.163
Các khoản chi phí dài hạn khác	126.308.642	187.783.204
Cộng	2.229.257.471	2.954.147.482

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Chi tiết phụ lục 01)

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	7.944.995.383	7.944.995.383
Tại ngày 31/12/2025	7.944.995.383	7.944.995.383
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	6.105.816.264	6.105.816.264
Khấu hao trong năm	919.589.544	919.589.544
Tại ngày 31/12/2025	7.025.405.808	7.025.405.808
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	1.839.179.119	1.839.179.119
Tại ngày 31/12/2025	919.589.575	919.589.575

16. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án nhà máy kéo sợi Đức Quân 6	64.098.399.230	64.048.708.230
	64.098.399.230	64.048.708.230

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên khác	51.024.501.869	51.024.501.869	49.041.942.433	49.041.942.433
Công ty CP BĐS New City	4.896.730.110	4.896.730.110	1.899.535.090	1.899.535.090
Công ty TNHH Hoa Thắng	212.373.130	212.373.130	251.173.130	251.173.130
Công ty TNHH Trịnh Trung L.A	15.050.601.784	15.050.601.784	20.870.601.784	20.870.601.784
Công ty CP Xuất nhập khẩu thủy sản Miền trung	19.180.435.650	19.180.435.650	19.180.435.650	19.180.435.650
Phải trả các đối tượng khác	11.684.361.195	11.684.361.195	6.840.196.779	6.840.196.779
	51.024.501.869	51.024.501.869	49.041.942.433	49.041.942.433

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10.426.116.367	13.203.737.507
Các bên khác	10.426.116.367	13.203.737.507
Công ty TNHH Dệt may Hoàng Quân	-	1.590.868.337
Công ty TNHH Đức Hiếu	5.115.207.771	4.492.824.404
Các khách hàng khác	5.310.908.596	7.120.044.766
	10.426.116.367	13.203.737.507

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC (Chi tiết phụ lục 02)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	666.432.725.122	587.099.485.624
Chi phí lãi vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Thái Bình (*)	405.528.503.569	368.471.721.315
Chi phí lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	260.904.221.553	218.627.764.309
Các khoản trích trước khác	-	-
	666.432.725.122	587.099.485.624

(*) Theo hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01A/2014/HDODA-NHPT ngày 31/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/2014/HDTDDT-NHPT ngày 31/12/2014 với Ngân hàng Phát triển Việt Nam-CN Thái Bình, Tổng số lãi vay phát sinh nhưng chưa trả đến ngày 30/11/2014 là 46.898.504.116 đồng. Số lãi vay này sẽ được thanh toán theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng từ năm 2016 đến tháng 01 năm 2023. Các khoản chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 12 năm 2014 sẽ được trả hàng tháng.

Theo hợp đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp đồng tín dụng số 05/2015/HĐTD-NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2015 với Ngân hàng phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thái Bình, tổng số lãi vay phát sinh nhưng chưa trả đến ngày 30/09/2014 là 82.522.519.923 đồng. Số lãi vay này sẽ được thanh toán theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng từ năm 2016 đến quý 1 năm 2025. Các khoản chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 12 năm 2014 sẽ được trả hàng tháng.

Đến thời điểm 31/12/2025, lãi vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình quá hạn thanh toán chưa được gia hạn nợ là 405.528.503.569 đồng.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê xưởng	38.333.333	525.609.091
	38.333.333	525.609.091

22. PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	153.684.000	236.223.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm TN	16.604.139.413	17.082.473.965
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.508.543.524	7.819.043.524
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.116.575.000	2.483.686.111
	26.382.941.937	27.621.426.600

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Chi tiết Phụ lục 03)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	500.000.000.000	9.142.927.632	(1.216.094.637.430)	(706.951.709.798)
Lợi nhuận trong năm			(127.288.890.722)	(127.288.890.722)
Tại ngày 01/01/2025	500.000.000.000	9.142.927.632	(1.343.383.528.152)	(834.240.600.520)
Lợi nhuận trong năm			(155.263.332.625)	(155.263.332.625)
Tại ngày 31/12/2025	500.000.000.000	9.142.927.632	(1.498.646.860.777)	(989.503.933.145)

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	2025	2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/cổ phiếu)		

25. DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	177.301.515.267	150.614.224.265
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.605.878.317	31.183.726.380
Doanh thu khác	2.006.437.500	1.127.045.453
	191.913.831.084	182.924.996.098

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	75.473.996	145.358.196
	75.473.996	145.358.196

27. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	177.301.515.267	150.468.866.069
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.605.878.317	31.183.726.380
Doanh thu khác	1.930.963.504	1.127.045.453
	191.838.357.088	182.779.637.902

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	191.574.288.207	149.173.489.158
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	37.582.447.270	32.651.623.328
Giá vốn khác	783.906.326	465.648.559
	229.940.641.803	182.290.761.045

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	82.211.273	457.284.567
Lãi chênh lệch tỷ giá	641.986.728	6.041.946.132
Đối tượng khác	225.321.554	0
	949.519.555	6.499.230.699

30. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	77.497.825.433	76.004.305.555
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.802.820.613	15.363.668.975
Chi phí khác	133.954.827	-
	85.434.600.873	91.367.974.530

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	11.090.812.646	88.073.001.507
Chi phí nhân viên quản lý	5.155.592.000	6.499.507.721
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.312.064.531	2.423.141.300
Chi phí công cụ dụng cụ	3.516.261	41.940.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.508.375	450.000
Chi phí bằng tiền khác	3.583.131.479	4.726.673.547
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	74.381.288.110
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	992.020.822	1.795.892.105
Chi phí dịch vụ mua ngoài	896.301.335	-
Chi phí bằng tiền khác	95.719.487	1.795.892.105
Cộng	12.082.833.468	89.868.893.612

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ cho thuê cơ sở hạ tầng	-	2.287.878.182
Thu nhập khác	653.277.258	2.071.504.380
Thu nhập từ xóa nợ lãi chậm trả	-	106.274.092.278
	653.277.258	110.633.474.840

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Phạt chậm nộp bảo hiểm	729.772.598	886.747.759
Chi phí khấu hao tài sản cố định	0	34.050.488.370
Chi phí lương nhân viên	2.566.793.000	14.646.608.091
Chi phí cho thuê cơ sở hạ tầng	0	891.935.400
Chi phí khác	17.949.844.784	13.197.825.356
	21.246.410.382	63.673.604.976

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(155.263.332.625)	(127.288.890.722)
Điều chỉnh giảm (Trích quỹ khen thưởng phúc lợi)	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(155.263.332.625)	(127.288.890.722)

Cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	(3.105)	(2.546)

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.513.553.504	126.852.015.361
Chi phí nhân công	30.641.736.105	36.109.094.270
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.082.332.354	48.053.678.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.432.729.519	43.709.542.693
Chi phí khác bằng tiền	8.983.986.689	92.392.595.103
	256.654.338.171	347.116.925.883

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR

Công ty có liên quan

Số dư các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

Số dư các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính được trình bày tại thuyết minh số 7,8.

37. THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

STT HỌ VÀ TÊN CHỨC DANH

THU NHẬP ĐẾN 31/12/2025

	Hưởng Lương	Hưởng thù lao
I HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	-	360.000.000
1 Lê Mạnh Thường - Chủ tịch		96.000.000
2 Đỗ Văn Sinh - Thành viên; Tổng Giám đốc		60.000.000
3 Nguyễn Hoàng Giang - Thành viên		60.000.000
4 Trần Xuân Tiến - Thành viên, Phó Tổng giám đốc		60.000.000
5 Đào Thị Huệ - Thành viên		60.000.000
6 Lưu Thị Thùy Minh - Thư ký HĐQT		24.000.000
II ỦY BAN KIỂM TOÁN	-	60.000.000
1 Nguyễn Hoàng Giang - Trưởng ban		36.000.000
2 Đào Thị Huệ - Thành viên		24.000.000
III BAN ĐIỀU HÀNH	780.000.000	-
1 Đỗ Văn Sinh - Tổng Giám đốc	300.000.000	
2 Trần Xuân Tiến - Phó Tổng giám đốc	240.000.000	
3 Đào Văn Nam - Kế toán trưởng	240.000.000	
TỔNG CỘNG	780.000.000	420.000.000

38. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Người lập biểu



Trần Thị Quý

Kế toán trưởng


D.V.N

Đào Văn Nam

Hưng Yên, ngày 27/03/2026

Tổng Giám đốc



Đỗ Văn Sinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

PHỤ LỤC 01: BẢNG BIẾN ĐỘNG TĂNG GIẢM 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	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	165.713.598.201	838.745.570.998	2.003.636.364	3.958.324.543	1.010.421.130.106
Tại ngày 31/12/2025	165.713.598.201	838.745.570.998	2.003.636.364	3.958.324.543	1.010.421.130.106
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	85.929.943.902	732.097.349.793	1.652.153.876	3.012.639.366	822.692.086.937
Khấu hao trong năm	7.218.200.428	38.362.149.499	109.550.115	472.842.768	46.162.742.810
Tại ngày 31/12/2025	93.148.144.330	770.459.499.292	1.761.703.991	3.485.482.134	868.854.829.747
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	79.783.654.299	106.648.221.205	351.482.488	945.685.177	187.729.043.169
Tại ngày 31/12/2025	72.565.453.871	68.286.071.706	241.932.373	472.842.409	141.566.300.359

Trong đó:
Nguyên giá của các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 380.544.978.423 đồng
Đến thời điểm 31/12/2025, tất cả các Tài sản cố định đã được dùng để thế chấp các khoản vay ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUẢN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

PHỤ LỤC 02: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025		Số phát sinh trong năm	Số đã nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2025	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
	VND	VND			VND	VND
Thuế GTGT	260.798.767	-	45.678.530.291	45.542.756.695	125.025.171	-
- Thuế GTGT đầu ra	260.798.767	-	33.131.648.329	32.995.874.733	125.025.171	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	12.546.881.962	12.546.881.962	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.808.877	70.338.990	69.880.268	-	22.267.599
Tiền thuế đất	-	-	527.412.900	413.434.644	-	113.978.256
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	249.953.583	249.953.583	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	326.167.841	314.167.841	-	12.000.000
Các loại thuế khác	-	-	6.309.369	6.309.369	-	-
Cộng	260.798.767	21.808.877	46.858.712.974	46.596.502.400	125.025.171	148.245.855

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

PHỤ LỤC 03: BẢNG CHI TIẾT VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	298.310.551.358	298.310.551.358	-	390.000.000	297.920.551.358	297.920.551.358
Vay bằng VND	298.310.551.358	298.310.551.358	-	390.000.000	297.920.551.358	297.920.551.358
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (1)	140.596.932.600	140.596.932.600	4.924.827.000	379.679.400	145.142.080.200	145.142.080.200
Vay bằng USD	140.596.932.600	140.596.932.600	4.924.827.000	379.679.400	145.142.080.200	145.142.080.200
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (1)	346.364.766.365	346.364.766.365	8.527.827.629	63.472.339	354.829.121.655	354.829.121.655
Vay dài hạn đến hạn trả (Trình bày thuyết minh vay dài hạn)	785.272.250.323	785.272.250.323	13.452.654.629	833.151.739	797.891.753.213	797.891.753.213
Cộng						

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/1497403/HĐTD ngày 30 tháng 07 năm 2019. Hạn mức cho vay ngắn hạn và mở LC là 570 tỷ đồng. Trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn tối đa là 270 tỷ đồng. Hạn mức chiết khấu là 100 tỷ đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời gian cấp hạn mức 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 31/01/2020. Thời hạn cho vay, lãi suất vay được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là tài sản máy móc thuộc dây chuyền sản xuất 1.740 tấn, kho vật liệu phụ, hợp đồng thế chấp quyền sở hữu căn hộ ngày 13/06/2016 ký giữa ông Lê Mạnh Thường, bà Bùi Thị Hằng và Ngân hàng, hợp đồng cầm cố số 01/2017/1497403/CC/HĐBĐ ngày 20/02/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng, máy ghép và máy xe kiện, máy chải thô, máy kiểm tra độ bền sợi, hệ thống server và phụ trợ ...

Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.3/2019/1497403/HĐTD ngày 09 tháng 06 năm 2020 gia hạn hiệu lực mức tín dụng ngắn hạn năm 2019-2020 theo hợp đồng hạn mức tín dụng trên đến ngày 30/09/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUẢN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	354.069.293.365	354.069.293.365	759.828.290	-	354.829.121.655	354.829.121.655
Các khoản vay dài hạn của công ty	94.497.677.517	94.497.677.517	300.572.290	-	94.798.249.807	94.798.249.807
Vay bằng VND	85.199.950.445	85.199.950.445	-	-	85.199.950.445	85.199.950.445
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)	57.030.751.685	57.030.751.685			57.030.751.685	57.030.751.685
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - CN Thái Bình (3)	28.169.198.760	28.169.198.760			28.169.198.760	28.169.198.760
Vay bằng USD	9.297.727.072	9.297.727.072	300.572.290	-	9.598.299.362	9.598.299.362
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)	9.297.727.072	9.297.727.072	300.572.290		9.598.299.362	9.598.299.362
Các khoản vay kế thừa từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường	259.571.615.848	259.571.615.848	459.256.000	-	260.030.871.848	260.030.871.848
Vay bằng VND	245.365.259.848	245.365.259.848	-	-	245.365.259.848	245.365.259.848
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - CN Thái Bình (4)	237.605.259.848	237.605.259.848			237.605.259.848	237.605.259.848
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)	7.760.000.000	7.760.000.000			7.760.000.000	7.760.000.000
Vay bằng USD	14.206.356.000	14.206.356.000	459.256.000	-	14.665.612.000	14.665.612.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)	14.206.356.000	14.206.356.000	459.256.000		14.665.612.000	14.665.612.000
Trừ Nợ dài hạn đến hạn trả (Trình bày ở phần Vay và nợ ngắn hạn)	346.364.766.365	346.364.766.365			354.829.121.655	354.829.121.655
Cộng	7.704.527.000	7.704.527.000	759.828.290	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÁN
 Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
 Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính
 Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả

	01/01/2025		31/12/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND
Các khoản vay của công ty	94.497.667.853	94.497.667.853	94.798.240.143	94.798.240.143
Vay bằng VND	85.199.940.781	85.199.940.781	85.199.940.781	85.199.940.781
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)	34.604.379.432	34.604.379.432	34.604.379.432	34.604.379.432
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB)- CN Thái Bình (3)	50.595.561.349	50.595.561.349	50.595.561.349	50.595.561.349
Vay bằng USD	9.297.727.072	9.297.727.072	9.598.299.362	9.598.299.362
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)	9.297.727.072	9.297.727.072	9.598.299.362	9.598.299.362
Các khoản vay kế thừa từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường	251.867.098.512	251.867.098.512	260.030.881.512	260.030.881.512
Vay bằng VND	237.660.742.512	237.660.742.512	245.365.269.512	245.365.269.512
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB)- CN Thái Bình (4)	229.900.742.512	229.900.742.512	237.605.269.512	237.605.269.512
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)	7.760.000.000	7.760.000.000	7.760.000.000	7.760.000.000
Vay bằng USD	14.206.356.000	14.206.356.000	14.665.612.000	14.665.612.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)	14.206.356.000	14.206.356.000	14.665.612.000	14.665.612.000
Cộng	346.364.766.365	346.364.766.365	354.829.121.655	354.829.121.655

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUẬN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(2) Hợp đồng số 150/2007/0320 ngày 06 tháng 03 năm 2007 và văn bản bổ sung hợp đồng tín dụng dài hạn số 150/2007/0320/PL ngày 06 tháng 10 năm 2016, với tổng số tiền cho vay là 49 tỷ đồng bao gồm cả ngoại tệ quy đổi và không vượt quá 70% tổng vốn đầu tư thực tế của dự án. Mục đích vay để tài trợ phần máy thiết bị và xây dựng nhà xưởng phục vụ Dự án đầu tư xây dựng nhà máy dệt Đại Cường Thái Bình công suất 4.500 tấn/năm. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên, kỳ hạn trả gốc cuối cùng là quý 4 năm 2021. Lãi suất cho vay thả nổi. Hình thức đảm bảo tiền vay là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn tự có và vốn vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Nội bao gồm Nhà máy Đức Quận 2 (công suất 4.500 tấn/năm) và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty và bên thứ ba; nguồn thu từ các hợp đồng kinh tế mà Công ty là bên thụ hưởng toàn bộ số dư tài khoản của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Nội và các tổ chức tín dụng khác.

Khế ước vay dài hạn số 15082000222569 số tiền 20.696.920.000 đồng, giải ngân ngày 28/09/2018. Thời hạn vay 10 năm. Mục đích vay để đầu tư nhà máy Đức Quận 6.

(3) Khoản vay dài hạn của Công ty với Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - Chi nhánh Thái Bình bao gồm các hợp đồng vay như sau:

(3.1) Hợp đồng vay vốn tín dụng Đầu tư phát triển của Nhà nước số 03 /2007/HĐTD ngày 10 tháng 01 năm 2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/2014/HĐTĐĐT - NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tổng tiền cho vay từ nguồn vốn tín dụng Đầu tư phát triển của nhà nước tối đa là 90.400.000.000 đồng nhưng tổng số vốn vay cả hai nguồn vốn không vượt quá 70% tổng số vốn đầu tư tài sản cố định. Mục đích vay vẫn là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy kéo sợi dệt Đại Cường Thái Bình (nhà máy Đức Quận 2). Thời hạn cho vay là 15 năm kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi phát sinh hàng tháng từ tháng 12 năm 2014 trở đi theo tháng. Đối với số lãi phải trả nhưng chưa trả đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2014 sẽ hoàn trả theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng sửa đổi, bổ sung từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 1 năm 2023. Lãi suất trong hạn là 7,8%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi trong hạn. Hình thức đảm bảo tiền vay là Tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay của Ngân hàng VDB - Chi nhánh Thái Bình bao gồm Nhà máy Đức Quận 2 (công suất 4.500 tấn/năm) của Công ty; tài sản thế chấp khác của Công ty tương đương tối thiểu 10% tổng số vốn vay để bảo đảm tiền vay.

(3.2) Hợp đồng vay vốn ODA KFW số 01/2007/HĐTD ngày 10 tháng 01 năm 2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01A/2014/HĐODA-NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tổng tiền cho vay từ nguồn vốn ODA tối đa là 34.600.000.000 đồng nhưng tổng số vốn vay cả hai nguồn vốn không vượt quá 70% tổng số vốn đầu tư tài sản cố định. Mục đích vay vốn là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy kéo sợi dệt Đại Cường Thái Bình (nhà máy Đức Quận 2). Thời hạn cho vay là 15 năm kể từ tháng 2 năm 2008, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi phát sinh hàng tháng từ tháng 12 năm 2014 trở đi theo tháng. Đối với số lãi phải trả nhưng chưa trả đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2014 sẽ hoàn trả theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng sửa đổi, bổ sung từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 1 năm 2023. Lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi trong hạn. Hình thức đảm bảo tiền vay bao gồm tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn tự có và vốn vay của ngân hàng VDB- Chi nhánh Thái Bình là Nhà máy Đức Quận 2 (công suất 4.500 tấn/năm) của Công ty; tài sản thế chấp khác của Công ty tương đương tối thiểu 10 % tổng số vốn vay để bảo đảm tiền vay.

(4) Theo hợp đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp đồng tín dụng số 05/2015/HĐTD-NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2015 Công ty nhận chuyển giao toàn bộ các khoản vay (bao gồm cả gốc và lãi chưa trả) tương ứng với các tài sản nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường. Khoản vay kế thừa lại theo các hợp đồng gốc sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông
Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(4.1) Hợp đồng số 08/2008/HĐTD ngày 26 tháng 03 năm 2008. Thời hạn vay là 15 năm kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn là 6,9 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Số dư vay tại thời điểm nhận kế thừa là 205.304.527.000 đồng. Hình thức đảm bảo là hệ thống máy móc, thiết bị hình thành sau đầu tư (bao gồm cả vốn vay và vốn tự có) của Dự án đầu tư xây dựng nhà máy Đại Cường 5 (công suất 8.700 tấn/năm); Hoa lợi và lợi tức từ tài sản thế chấp.

(4.2) Hợp đồng số 01/2011/HĐTĐĐT-NHPT ngày 28 tháng 01 năm 2008. Thời hạn vay là 14 năm kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn là 9,6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Số dư vay tại thời điểm nhận kế thừa là 82.700.000.000 đồng. Hình thức đảm bảo là hệ thống máy móc, thiết bị hình thành sau đầu tư (bao gồm cả vốn vay và vốn tự có) của Dự án đầu tư xây dựng nhà máy Đại Cường 5 (công suất 8.700 tấn/năm), Hoa lợi và lợi tức từ tài sản thế chấp.

(5) Theo hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ nợ vay dài hạn số 150/1497403/HĐ/01 ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nhận chuyển giao toàn bộ các khoản vay (bao gồm cả gốc và lãi chưa trả) tương ứng với các tài sản nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường. Khoản vay chuyển giao theo hợp đồng gốc số 150/2006/151 ngày 13 tháng 2 năm 2006. Tổng số tiền nhận nợ gốc là 27.500.000.000 đồng và 556.000 USD. Kỳ hạn trả nợ gốc cuối cùng là quý 4 năm 2020. Lãi suất thả nổi. Hình thức đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay gồm nhà xưởng và máy móc thiết bị của phân xưởng PE(thuộc nhà máy Đại Cường 1) của Công ty; tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng, các khoản phải thu từ các hợp đồng kinh tế phát sinh mà Công ty là bên thụ hưởng.

Tại thời điểm 31/12/2025 các khoản vay đã quá hạn thanh toán là 774.094.985.391 đồng. Trong đó Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bắc Hà Nội quá hạn thanh toán là 485.894.154.530 đồng; Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình quá hạn thanh toán là 288.200.830.861 đồng

