

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Điều hành	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 44



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Đồng Nai (tên Công ty viết tắt bằng nước ngoài: DONGNAI IMPORT EXPORT JOINT STOCK COMPANY) (tên Công ty viết tắt: DONIMEX) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000496 ngày 01 tháng 02 năm 2008 của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03 tháng 11 năm 2025 về thay đổi địa chỉ trụ sở chính do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ : 40.000.000.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Tầng trệt 94/2 Bis, khu phố Bình Đa, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điện thoại : (0251) 8826642

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty kinh doanh những ngành nghề chính sau:

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán mô tô, xe máy; Bán buôn thực phẩm, đồ uống;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Giáo dục nghề nghiệp; Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;

Một số ngành nghề khác theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh.

3128
CÔNG
CHÍNH
TOÁN
HUẤN
TP.

4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

4.1 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Phạm Nam Hưng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên
Ông Phùng Văn Nhì	Thành viên

4.2 Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Bà Đinh Thị Thu Vân	Trưởng ban
Bà Mai Xuân	Thành viên
Bà Ngô Thị Cẩm Hà	Thành viên

4.3 Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Văn Trung	Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Khuyên	Kế toán trưởng

5. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Trung - Giám đốc

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 44.

5 - C
TY
HỮU HẠI
TƯ VẤN
LIỆT
CHÍNH

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

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

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

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

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

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2026.

TM. Ban Điều hành



NGUYỄN VĂN TRUNG
Giám đốc

Số: 260304/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU ĐỒNG NAI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

128
ÔNG
NHIỆ
OÁN
UÂN
TP. H

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

– Như bản thuyết minh báo cáo tài chính mục V.4, Công ty chưa trích lập dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH Xây dựng Cầu đường Quốc Việt với số tiền 7.167.240.211 VND, đây là khoản nợ từ giai đoạn nhà nước bàn giao cho công ty cổ phần. Nếu việc trích lập được thực hiện sẽ ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán Số đầu năm chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” – mã số 137 và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước” – mã số 421a với số tiền tương ứng;

– Ngoài ra, theo thuyết minh V.16a, VIII.2, VIII.8, liên quan đến khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank), theo Thông báo số 01/TB-TLVA ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa về việc nhận đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản, Vietcombank đề nghị mở thủ tục phá sản đối với Công ty CP Xuất nhập khẩu Đồng Nai và yêu cầu thanh toán tổng số nợ gốc và lãi là 52.142.275.933 VND, bao gồm nợ gốc 39.724.098.459 VND (trong đó có 168.204.374 JPY) và lãi phải trả 12.418.177.474 VND. Về nội dung này, ngày 20/6/2019 và 11/7/2019, Công ty đã có văn bản gửi Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa báo cáo về khoản nợ kế thừa theo số liệu bàn giao từ doanh nghiệp nhà nước, trong đó xác định nợ Vietcombank – Chi nhánh TP.HCM là 5.442.130.872 VND và Vietcombank – Chi nhánh Đồng Nai là 1.813.251.815 VND. Sau đó, Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa đã ban hành Quyết định số 01/2020/QĐ-MTTPS ngày 30/9/2020 về việc mở thủ tục phá sản và Quyết định số 01/QĐ-CDQTV ngày 07/10/2020 về việc chỉ định quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản của Công ty. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh số liệu trên báo cáo tài chính khi có quyết định cuối cùng của cơ quan quản lý nhà nước. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc bản thuyết minh báo cáo tài chính mục VIII.10, Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai đang thực hiện thoái vốn Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Chu Thị Huệ - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 6773-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu **VIETVALUES**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		54.082.606.970	47.733.526.595
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	1.737.941.635	916.667.009
111	1. Tiền		1.737.941.635	916.667.009
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		43.300.000.000	37.500.000.000
123	1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	43.300.000.000	37.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.992.875.646	8.803.458.956
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	19.437.291.999	22.421.445.724
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	7.189.240.211	7.187.240.211
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	1.455.444.387	1.183.873.972
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(19.089.100.951)	(21.989.100.951)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		51.789.689	513.400.630
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	12.203.261	27.472.279
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.12	39.586.428	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.12	-	485.928.351
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		3.459.027.796	4.216.511.981
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		56.000.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.8	56.000.000	-
220	II. Tài sản cố định	V.9	737.806.071	1.158.472.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình		737.806.071	1.158.472.751
222	- Nguyên giá		8.799.515.500	8.799.515.500
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.061.709.429)	(7.641.042.749)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	2.226.148.143	2.598.947.295
231	- Nguyên giá		15.115.448.983	15.115.448.983
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.889.300.840)	(12.516.501.688)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		437.404.587	437.404.587
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	437.404.587	437.404.587
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.668.995	21.687.348
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	1.668.995	21.687.348
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		57.541.634.766	51.950.038.576

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Đồng Nai

Địa chỉ: Tầng trệt 94/2 Bis, Khu phố Bình Đa, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		14.318.053.960	13.492.378.753
310	I. Nợ ngắn hạn		13.205.631.560	12.529.286.753
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	1.109.125	1.869.497
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.12	617.591.263	66.478.759
314	3. Phải trả người lao động	V.13	310.183.080	274.981.700
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.14	83.865.965	96.432.670
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.15	241.728.000	192.720.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	11.825.152.464	11.748.802.464
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.17	118.984.375	118.984.375
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	7.017.288	29.017.288
330	II. Nợ dài hạn		1.112.422.400	963.092.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.112.422.400	963.092.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		43.223.580.806	38.457.659.823
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	43.223.580.806	38.457.659.823
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		40.000.000.000	40.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		40.000.000.000	40.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		395.499.138	395.499.138
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.828.081.668	(1.937.839.315)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(1.937.839.315)	(7.480.385.881)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		4.765.920.983	5.542.546.566
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		57.541.634.766	51.950.038.576

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

ĐINH THỊ THU HOÀI

NGUYỄN THỊ KHUYỀN



NGUYỄN VĂN TRUNG

U.N. 032
TRÁI
KIỂM
C
QUẢN 5

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	24.658.687.151	8.791.772.348
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.658.687.151	8.791.772.348
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	20.147.208.842	2.804.463.232
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.511.478.309	5.987.309.116
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	3.124.815.395	1.973.085.519
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	VI.4	617.307.063	767.689.255
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	1.270.000.595	1.853.498.818
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.748.986.046	5.339.206.562
31	11. Thu nhập khác	VI.6	592.500.987	1.158.803.505
32	12. Chi phí khác	VI.7	474.654.043	955.463.501
40	13. Lợi nhuận khác		117.846.944	203.340.004
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.866.832.990	5.542.546.566
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	1.100.912.007	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.765.920.983	5.542.546.566
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.9a	1.191	1.386
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.9b	1.191	1.386

1281
ÔNG
NHIÊN
DÂN V
JAN
P. H

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

ĐINH THỊ THU HOÀI

NGUYỄN THỊ KHUYÊN

NGUYỄN VĂN TRUNG

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

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		27.363.018.722	12.563.849.737
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(21.432.908.274)	(3.596.230.710)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(1.683.366.834)	(1.520.186.151)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.12	(46.850.178)	-
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.516.621.809	747.652.584
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.945.635.599)	(3.568.670.570)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.770.879.646	4.626.414.890
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2a	(40.300.000.000)	(37.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	34.500.000.000	31.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3	2.853.244.980	1.777.148.534
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.946.755.020)	(4.722.851.466)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.16a	(2.850.000)	(1.800.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.850.000)	(1.800.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		821.274.626	(98.236.576)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		916.667.009	1.014.903.585
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	1.737.941.635	916.667.009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2026
Giám đốc

ĐINH THỊ THU HOÀI

NGUYỄN THỊ KHUYÊN

NGUYỄN VĂN TRUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là Thương mại – Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán mô tô, xe máy;
- Bán buôn thực phẩm, đồ uống;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Giáo dục nghề nghiệp;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;

Một số ngành nghề khác theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Trong năm, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 24,65% trong khi tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 180,47 % so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do phát sinh doanh thu hoạt động thương mại chiếm 80,16% tương đương 19.766.589.420 VND (kỳ trước 2.248.500.600 VND, chiếm tỷ trọng 25,58%). Tuy nhiên, tỷ suất sinh lợi của hoạt động bán hàng hóa thấp với tỷ lệ lãi gộp 0,67% (năm trước 0,59%) dẫn đến tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu năm nay cũng giảm đáng kể so với năm trước (năm nay là 18,3%, năm trước là 68,10%).
- Ngoài ra, doanh thu cho thuê của Công ty giảm 25,23% so với năm trước do Công ty thanh lý tất cả các hợp đồng cho thuê tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 kể từ ngày 31/7/2025 để thực hiện di dời

trụ sở theo Thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (xem thuyết minh số VIII.10).

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm so với năm trước chủ yếu do năm nay Công ty hoàn nhập chi phí dự phòng với số tiền 2.900.000.000 VND (năm trước hoàn nhập với số tiền 2.360.000.000 VND).

6. Cấu trúc Công ty

Công ty không có đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết cũng như không có các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 11 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 11 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn

góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp thời gian bảo hiểm.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm
Phương tiện vận tải	10 năm

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

việc dựa trên mức lương bình quân của 06 tháng gần nhất tính đến trước ngày lập Báo cáo tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập Công ty được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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.

Doanh thu bán hàng hoá chủ yếu là hàng cảm cá, bã đậu nành,...

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng, cho thuê kho, vận chuyển,...

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc giảm giá vốn hàng bán.

15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ, thuế suất 5%, 8%, 10% và không chịu thuế (mặt hàng nông sản chưa qua chế biến)

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

20. Các bên có liên quan

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

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

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	26.741.869	72.947.164
1.2	Tiền gửi ngân hàng	1.711.199.766	843.719.845
1.3	Các khoản tương đương tiền	-	-
	Cộng	1.737.941.635	916.667.009

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản tiền gửi ngân hàng bị phong tỏa để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho các khoản vay và nợ.

Chi tiết tiền gửi ngân hàng:

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Đồng Nai	1.514.248.176	832.746.469
2	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM – PGD Tân Phong	186.342.613	1.000.074
3	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam – CN Đồng Nai	4.339.497	4.704.597
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Tp.HCM	5.268.705	5.268.705
4	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Nai	1.000.775	-
	Cộng	1.711.199.766	843.719.845

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến đáo hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	43.300.000.000	43.300.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	43.300.000.000	43.300.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000
Cộng	43.300.000.000	43.300.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000

Là tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng. Chi tiết như sau:

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai

Địa chỉ: Tầng trệt 94/2 Bis, khu phố Bình Đa, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

STT	Số tài khoản	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn (Tháng)	Lãi suất	Số tiền
	Ngân hàng Sài Gòn Thương tín - CN Đồng Nai					19.300.000.000
1	050162206521	15/10/2025	13/01/2026	03	3,8%	1.000.000.000
2	050162319271	20/10/2025	20/01/2026	03	3,8%	800.000.000
3	050159031321	10/04/2025	10/04/2026	12	5,2%	2.000.000.000
4	050159239036	22/04/2025	22/04/2026	12	5,2%	5.000.000.000
5	050159297338	25/04/2025	25/04/2026	12	5,2%	1.000.000.000
6	050159698693	21/05/2025	21/05/2026	12	5,2%	1.500.000.000
7	050160137352	16/06/2025	16/06/2026	12	5,2%	1.000.000.000
8	050160207253	19/06/2025	19/06/2026	12	5,2%	1.500.000.000
9	050160460846	03/07/2025	03/07/2026	12	5,2%	2.500.000.000
10	050161032732	06/08/2025	06/08/2026	12	5,1%	2.000.000.000
11	050161373238	26/08/2025	26/08/2026	12	5,1%	1.000.000.000
	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM – PGD Tân Phong					15.000.000.000
12	138704060000014	05/12/2025	05/12/2026	12	7,40%	1.000.000.000
13	138704060000015	30/12/2025	30/12/2026	12	7,80%	2.000.000.000
14	138704060000016	26/02/2025	26/02/2026	12	6,0%	4.000.000.000
15	138704060000017	27/02/2025	27/02/2026	12	6,0%	3.000.000.000
16	138704060000018	24/03/2025	24/03/2026	12	5,9%	2.000.000.000
17	138704060000019	14/04/2025	14/04/2026	12	5,8%	1.000.000.000
18	138704060000020	06/08/2025	06/08/2026	12	5,7%	2.000.000.000
	Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Đồng Nai					9.000.000.000
19	161132572020453 967	14/03/2025	14/03/2026	12	5,2%	5.000.000.000
20	165882572020453 967	01/04/2025	01/04/2026	12	5,2%	4.000.000.000
	Cộng					43.300.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho các khoản vay và nợ.

2b. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	437.404.587	437.404.587	-	437.404.587	437.404.587	-
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (*)	437.404.587	437.404.587	-	437.404.587	437.404.587	-
Cộng	437.404.587	437.404.587	-	437.404.587	437.404.587	-

(*) Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông với số tiền 400.000.000 VND và chênh lệch tăng theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa với số tiền 37.404.587 VND, tương đương 16% vốn điều lệ.

Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

Tình hình hoạt động của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông: Theo báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 tự lập của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông, kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025 lỗ với số tiền (584.685.964) VND, tổng vốn chủ sở hữu (chỉ tiêu số 410) tại ngày 30/06/2025 với số tiền 2.576.560.706 VND (trong đó vốn điều lệ là 2.500.000.000 VND). Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Trong năm, không có phát sinh giao dịch giữa Công ty và Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có cam kết góp vốn vào các khoản đầu tư vào đơn vị khác.
- Công ty không có các khoản đầu tư vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	19.437.291.999	(19.089.100.951)	22.421.445.724	(21.989.100.951)
Công ty CP Thức ăn Dinh dưỡng Nutifarm	15.545.226.590	(15.545.226.590)	15.545.226.590	(15.545.226.590)
Công ty CP Xanh Cà Phê	3.283.171.145	(3.283.171.145)	3.283.171.145	(3.283.171.145)
Các khách hàng khác	608.894.264	(260.703.216)	3.593.047.989	(3.160.703.216)
Cộng	19.437.291.999	(19.089.100.951)	22.421.445.724	(21.989.100.951)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	7.189.240.211	7.187.240.211
Công ty TNHH Xây dựng Cầu đường Quốc Việt (*)	7.167.240.211	7.167.240.211
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt	22.000.000	20.000.000
Cộng	7.189.240.211	7.187.240.211

(*) Đây là khoản nợ từ giai đoạn nhà nước bàn giao cho công ty cổ phần (xem thuyết minh V.6).

5. Phải thu ngắn hạn khác

Là khoản phải thu lãi tiền gửi.

6. Nợ xấu

Nợ xấu đã lập dự phòng

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi(*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi(*)
Các tổ chức và cá nhân khác	19.089.100.951	-	21.989.100.951	-
<i>Quá hạn trên 03 năm</i>	<i>19.089.100.951</i>	<i>-</i>	<i>21.989.100.951</i>	<i>-</i>
Phải thu khách hàng	19.089.100.951	-	21.989.100.951	-
- Công ty CP thức ăn dinh dưỡng Nutifarm	15.545.226.590	-	15.545.226.590	-
- Công ty Cổ phần Xanh Café	3.283.171.145	-	3.283.171.145	-
- Công ty CP Domilk	243.436.516	-	343.436.516	-
- Công ty Xe đạp Con Rồng Vàng	10.076.285	-	10.076.285	-
- Công ty KTTM Thành Duy	7.190.415	-	7.190.415	-
- Công ty TNHH MTV Trần Hân	-	-	2.800.000.000	-
Cộng	19.089.100.951	-	21.989.100.951	-

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai

Địa chỉ: Tầng trệt 94/2 Bis, khu phố Bình Đa, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thông tin về các khoản phải thu về lãi chậm trả, chi tiết như sau:

Chi tiết	Nợ gốc	Lãi chậm trả
Công ty CP Thức ăn dinh dưỡng Nutifarm ⁽¹⁾	15.545.226.590	8.286.981.804
Công ty TNHH MTV Trần Hân ⁽²⁾	-	385.900.138
Công ty CP Domilk ⁽³⁾	243.436.516	843.819.751
Tổng	15.788.663.106	9.516.701.693

⁽¹⁾ Theo quyết định thi hành án theo yêu cầu số 165/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự TP. Dĩ An và biên bản đối chiếu công nợ ngày 31/12/2022 với Công ty Cổ phần thức ăn dinh dưỡng Nutifarm còn phải trả số tiền với nợ gốc là 15.545.226.590 VND, tiền lãi chậm thanh toán đến ngày 29 tháng 08 năm 2022 số tiền là 3.861.773.973 VND. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 0,7%/tháng tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chậm trả, số tiền lãi chậm thanh toán ước tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8.286.981.804 VND.

⁽²⁾ Là khoản phải thu đã quá hạn thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán ước tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 385.900.138 VND.

⁽³⁾ Theo bản án số 09/2022/KDTM-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa, buộc công ty Cổ phần chăn nuôi và chế biến sữa Đồng Nai (Đổi tên thành công Công ty Cổ phần Domilk) phải có nghĩa vụ trả cho công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Đồng Nai số tiền nợ gốc 893.436.516 VND, tiền lãi chậm trả 662.279.508 VND tính đến ngày 20 tháng 12 năm 2022, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Đồng Nai thì buộc công ty Cổ phần chăn nuôi và chế biến sữa Đồng Nai phải trả lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán. Lãi chậm thanh toán ước tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 843.819.751 VND.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

Chi tiết	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(21.989.100.951)	-	(21.989.100.951)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng	2.900.000.000	-	2.900.000.000
Số cuối năm	(19.089.100.951)	-	(19.089.100.951)

Nợ xấu chưa lập dự phòng

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi ^(*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi ^(*)
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác	7.167.240.211	-	7.167.240.211	-
Quá hạn trên 03 năm	-	-	-	-
Phải thu tiền bán hàng				
- Công ty TNHH Xây dựng Cầu đường Quốc Việt ^(*)	7.167.240.211	-	7.167.240.211	-

Số nợ quá hạn cần lập dự phòng với số tiền 7.167.240.211 VND.

^(*) Khoản phải thu Công ty TNHH Xây dựng Cầu đường Quốc Việt phát sinh từ trước năm 2000 với số tiền 7.167.240.211 VND và đã có phán quyết xử lý của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai vào ngày 29 tháng 09 năm 2005. Trên cơ sở đó, Hội đồng xác định giá trị doanh nghiệp tỉnh Đồng Nai khi thực hiện cổ phần Công ty Xuất nhập khẩu Đồng Nai từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2007 đã ghi nhận là khoản phải thu được bàn giao cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai sau khi thành lập. Công ty chưa trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi này.

7. Chi phí trả trước

7a Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	12.203.261	14.363.946
Chi phí kiểm định	-	13.108.333
Cộng	12.203.261	27.472.279

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	27.472.279	29.648.304
Tăng trong năm	661.895.281	1.149.308.645
Phân bổ trong năm	(677.164.299)	(1.151.484.670)
Số cuối năm	12.203.261	27.472.279

7b Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	1.197.961	8.385.685
Chi phí trả trước dài hạn khác	471.034	13.301.663
Cộng	1.668.995	21.687.348

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.687.348	33.637.909
Tăng trong năm	-	25.680.455
Phân bổ trong năm	(20.018.353)	(37.631.016)
Số cuối năm	1.668.995	21.687.348

8. Phải thu dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	56.000.000	-	-	-
Phải thu tiền cọc thuê nhà	56.000.000	-	-	-
Cộng	56.000.000	-	-	-

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Cộng
I. Nguyên giá				
1. Số đầu năm	6.740.065.285	611.286.579	1.448.163.636	8.799.515.500
2. Tăng trong năm	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số cuối năm	6.740.065.285	611.286.579	1.448.163.636	8.799.515.500
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.425.477.009	525.486.579	1.448.163.636	3.399.127.224
II. Giá trị hao mòn				
1. Số đầu năm	5.695.480.556	590.730.329	1.354.831.864	7.641.042.749
2. Tăng trong năm	316.609.908	10.725.000	93.331.772	420.666.680
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>316.609.908</i>	<i>10.725.000</i>	<i>93.331.772</i>	<i>420.666.680</i>
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số cuối năm	6.012.090.464	601.455.329	1.448.163.636	8.061.709.429
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm	1.044.584.729	20.556.250	93.331.772	1.158.472.751
2. Tại ngày cuối năm	727.974.821	9.831.250	-	737.806.071
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có tài sản cố định hữu hình được sử dụng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay và nợ.
- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai (xem thuyết minh số VIII.10).

10. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	15.115.448.983	15.115.448.983
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	15.115.448.983	15.115.448.983
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.126.536.037	4.126.536.037
II. Giá trị hao mòn		
1. Số đầu năm	12.516.501.688	12.516.501.688
2. Tăng trong năm	372.799.152	372.799.152
<i>Khấu hao trong năm</i>	372.799.152	372.799.152
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	12.889.300.840	12.889.300.840
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	2.598.947.295	2.598.947.295
2. Tại ngày cuối năm	2.226.148.143	2.226.148.143

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm như sau:

Chi tiết	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số 228, đường 30/4, Khu phố Sông Phố, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	5.760.176.000	3.660.843.405	2.099.332.595
Đường 9, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	6.807.852.691	6.686.840.436	121.012.255
Khu phố Cẩm Tân, phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai	2.547.420.292	2.541.616.999	5.803.293
Cộng	15.115.448.983	12.889.300.840	2.226.148.143

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có bất động sản đầu tư được sử dụng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	4.892.097.731	6.543.271.748
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	512.489.552	569.133.952
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

11. Phải trả người bán ngắn hạn

Là khoản phải trả tiền nước, chi phí chuyển phát.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	64.732.876	403.521.052	(423.878.317)	-	44.375.611
Thuế thu nhập doanh nghiệp	485.928.351	-	1.104.218.261	(46.850.178)	-	571.439.732
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.745.883	19.309.341	(19.279.304)	-	1.775.920
Tiền thuê đất, thuế đất	-	-	448.657.480	(488.243.908)	39.586.428	-
Các loại thuế khác	-	-	11.520.741	(11.520.741)	-	-
Cộng	485.928.351	66.478.759	1.987.226.875	(989.772.448)	39.586.428	617.591.263

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ

Công ty không chịu thuế giá trị gia tăng các mặt hàng nông sản chưa qua chế biến.

Và các mặt hàng khác với thuế suất 5%, 8%, 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất và thông báo của cơ quan thuế.

Thuế nhà đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

13. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	310.183.080	274.981.700
Cộng	310.183.080	274.981.700

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	83.865.965	96.432.670
Chi phí kiểm toán	44.000.000	40.000.000
Chi phí tiền điện	35.498.712	54.705.144
Các chi phí khác	4.367.253	1.727.526
Cộng	83.865.965	96.432.670

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	241.728.000	192.720.000
Cho thuê mặt bằng	241.728.000	192.720.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	241.728.000	192.720.000
Cộng	241.728.000	192.720.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

16. Phải trả khác

16a Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	79.200.000	-
Thù lao HĐQT và BKS	79.200.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	11.745.952.464	11.748.802.464
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Vietcombank – CN Đồng Nai ⁽¹⁾	1.812.025.823	1.812.025.823
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – CN Đồng Nai ⁽¹⁾	1.193.020.405	1.193.020.405
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Vietcombank – CN TP.HCM ⁽¹⁾	5.442.130.872	5.442.130.872
Ngân sách tỉnh Đồng Nai ⁽¹⁾	2.730.856.614	2.730.856.614
Công ty TNHH Chang Shuen ⁽²⁾	537.000.000	537.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	30.918.750	33.768.750
Cộng	11.825.152.464	11.748.802.464

⁽¹⁾ Các khoản nợ phải trả được bàn giao cho Công ty khi thực hiện cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2007.

Theo Quyết định số 01/2020/QĐ-MTTPS ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa về việc quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty Cp Xuất nhập khẩu Đồng Nai và Quyết định số 01/QĐ-CDQTV ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa về việc chỉ định quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản. Hiện nay, công ty đang trong quá trình thực hiện thủ tục phá sản công ty. (Xem thuyết minh VIII.8)

⁽²⁾ Theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 4 tháng 4 năm 2023, để đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Chang Shuen trong việc nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00017/CN/2007 ngày 12/04/2007 thuộc thửa đất số Lô B2-54, diện tích 24.543,8 m² tại KCN Tân Đông Hiệp B, Dĩ An, Bình Dương của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai, Công ty TNHH Chang Shuen thực hiện chi hỗ trợ cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai với số tiền 537.000.000 VND, để Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai thống nhất với Công ty TNHH MTV Quý Lộc Vượng không yêu cầu ngăn chặn và đồng ý giải tỏa việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

16b Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.112.422.400	963.092.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.112.422.400	963.092.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank – CN Đồng Nai	797.702.400	553.872.000
- Công ty TNHH TM DV XNK Đồng Tiến	314.720.000	314.720.000
- Xí nghiệp tư doanh Đại Nam	-	57.000.000
- Công ty TNHH TMDV Tiến Phát Đạt	-	37.500.000
Cộng	1.112.422.400	963.092.000

16c Nợ quá hạn chưa thanh toán

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	11.208.952.464	11.211.802.464
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Vietcombank – CN Đồng Nai ⁽¹⁾	1.812.025.823	1.812.025.823
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – CN Đồng Nai ⁽²⁾	1.193.020.405	1.193.020.405
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Vietcombank – CN TP.HCM	5.442.130.872	5.442.130.872
Ngân sách tỉnh Đồng Nai	2.730.856.614	2.730.856.614
Cổ tức phải trả cho cổ đông	30.918.750	33.768.750
Cộng	11.208.952.464	11.211.802.464

⁽¹⁾ Xem thuyết minh mục số V.16a và VIII.8

⁽²⁾ Biên bản làm việc giữa 03 bên là Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – CN Đồng Nai, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – CN Đồng Nai và Công ty ngày 26 tháng 11 năm 2019, nội dung thống nhất Công ty phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – CN Đồng Nai với số tiền 1.693.020.405 VND, Công ty sẽ thanh toán nợ trong vòng 03 năm bắt đầu từ năm 2020, thanh toán vào thời điểm cuối năm, hai năm đầu mỗi năm 500.000.000 VND. Phần còn lại sẽ thanh toán năm cuối cùng.

17. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	118.984.375	-	-	118.984.375
Cộng	118.984.375	-	-	118.984.375

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.692.228	-	-	2.692.228
Quỹ phúc lợi	26.325.060	-	22.000.000	4.325.060
Cộng	29.017.288	-	22.000.000	7.017.288

19. Vốn chủ sở hữu

19a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	395.499.138	(7.480.385.881)	32.915.113.257
Tăng trong năm trước	-	-	5.542.546.566	5.542.546.566
Giảm trong năm trước	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	40.000.000.000	395.499.138	(1.937.839.315)	38.457.659.823
Tăng trong năm	-	-	4.765.920.983	4.765.920.983
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	40.000.000.000	395.499.138	2.828.081.668	43.223.580.806

19b Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Cổ đông Nhà nước (*)	78,30%	31.321.280.000	31.321.280.000
- Các cổ đông khác	21,70%	8.678.720.000	8.678.720.000
Cộng	100,00%	40.000.000.000	40.000.000.000

(*) Cổ đông Nhà nước là Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Điều lệ Công ty		Vốn điều lệ đã góp (VND).	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Cổ đông Nhà nước	31.321.280.000	78,30%	31.321.280.000	-
Các cổ đông khác	8.678.720.000	21,70%	8.678.720.000	-
Cộng	40.000.000.000	100,00%	40.000.000.000	-

19c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19d Cổ phiếu

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.000.000	4.000.000
Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	4.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	4.000.000
Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	4.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

19e Cổ tức

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

19f Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm	(1.937.839.315)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.765.920.983
Phân phối trong năm:	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	2.828.081.668

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	19.766.589.420	2.248.500.600
Doanh thu cho thuê tài sản và dịch vụ	4.892.097.731	6.543.271.748
Cộng	24.658.687.151	8.791.772.348

1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.634.719.290	2.235.329.280
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	512.489.552	569.133.952
Cộng	20.147.208.842	2.804.463.232

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.122.043.018	1.796.309.588
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.772.377	1.593.624
Lãi chậm trả (*)	1.000.000.000	175.182.307
Cộng	3.124.815.395	1.973.085.519

(*) Khoản tiền lãi chậm trả đã thu Công ty TNHH MTV Trần Hân.

4. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	363.231.749	495.094.910
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.555.588	228.555.588
Chi phí mua ngoài	5.233.268	3.601.257
Chi phí khác bằng tiền	20.286.458	40.437.500
Cộng	617.307.063	767.689.255

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.897.545.661	1.703.953.052
Chi phí vật liệu quản lý	38.582.879	43.651.077
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.726.000	14.369.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	203.634.692	215.960.472
Thuế, phí, lệ phí	17.274.720	17.274.720
Chi phí dự phòng	(2.900.000.000)	(2.360.000.000)
Chi phí mua ngoài	211.415.270	259.373.340
Chi phí khác bằng tiền	1.788.821.373	1.958.917.157
Cộng	1.270.000.595	1.853.498.818

6. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Thu tiền điện, nước	583.855.751	1.137.987.275
Thu nhập khác	8.645.236	20.816.230
Cộng	592.500.987	1.158.803.505

7. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi tiền điện, nước	459.827.048	950.663.501
Chi phí khác	14.826.995	4.800.000
Cộng	474.654.043	955.463.501

8. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.866.832.990	5.542.546.566
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	593.927.055	114.514.900
Tiền thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	159.600.000	96.000.000
Chi phí không được trừ	434.327.055	18.514.900
Các khoản điều chỉnh giảm		-
Thu nhập chịu thuế	6.460.760.045	5.657.061.466
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	(956.200.012)	(5.657.061.466)
Thu nhập tính thuế	5.504.560.033	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.100.912.007	-

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

9a Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.765.920.983	5.542.546.566
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		-
-Trích quỹ khen thưởng phúc lợi,..		-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.765.920.983	5.542.546.566
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	4.000.000	4.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.191	1.386

(*) Công ty không tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi, khen thưởng Ban Điều hành Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế theo Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	4.000.000	4.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.000.000	4.000.000

9b Lãi suy giảm trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.765.920.983	5.542.546.566
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
- Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi,...	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.765.920.983	5.542.546.566
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.000.000	4.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.191	1.386

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	4.000.000	4.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm:	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.000.000	4.000.000

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi phí đồ dùng văn phòng, quản lý	51.308.879	58.020.077
Chi phí nhân công	2.260.777.410	2.199.047.962
Chi phí khấu hao TSCĐ	793.465.832	801.950.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	367.862.538	565.402.597
Chi phí khác bằng tiền	1.826.382.551	2.016.629.377
Cộng	5.299.797.210	5.641.050.425

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3. Thu tiền từ đi vay

Công ty không phát sinh tiền thu từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Liên quan đến khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Vietcombank, theo Thông báo số 01/TB-TLVA ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa về việc nhận đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản, Vietcombank đề nghị Tòa án mở thủ tục phá sản đối với Công ty CP Xuất nhập khẩu Đồng Nai và buộc yêu cầu thanh toán khoản nợ gốc và lãi phải trả cho Vietcombank Chi nhánh Tp.HCM và Chi nhánh Đồng Nai với số tiền 52.142.275.933 VND (trong đó với số tiền nợ gốc là 39.724.098.459 VND (trong đó: 168.204.374 JPY), lãi phải trả 12.418.177.474 VND).

Ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty đã có văn bản số 106/CTCPXNKĐN và văn thư bổ sung số 123/CTCPXNKĐN ngày 11 tháng 7 năm 2019 gửi Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa báo cáo rõ khoản nợ mà Công ty có trách nhiệm kế thừa theo số liệu được bàn giao từ công ty nhà nước, trong đó các khoản nợ Vietcombank – CN Tp.HCM là 5.442.130.872 VND và nợ Vietcombank – CN Đồng Nai là 1.812.025.823 VND.

Quyết định số 01/2020/QĐ-MTTPS ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa về việc quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty Cp Xuất nhập khẩu Đồng Nai và Quyết định số 01/QĐ-CĐQTV ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa về việc chỉ định quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản.

Công ty sẽ điều chỉnh vào báo cáo tài chính khi có bản án có khi có quyết định cuối cùng của cơ quan quản lý nhà nước.

3. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.900.736.000	5.823.055.484
Trên 1 năm đến 5 năm	14.503.680.000	-
Trên 5 năm	2.175.552.000	-
Cộng	19.579.968.000	5.823.055.484

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm là 0 VND (năm trước là 68.160.000 VND).

4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

4a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho để bảo đảm cho khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng như không có các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt nào dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của công ty.

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt ()*

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	817.475.618	779.424.000
Thù lao	199.200.000	120.000.000
Cộng	1.016.675.618	899.424.000

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Chủ tịch Công ty và Ban Điều hành.

Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*)

Năm nay

Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Cộng
Hội đồng quản trị		331.770.726	139.200.000	470.970.726
Phạm Nam Hưng	Chủ tịch HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Phùng Văn Nhì	Thành viên HĐQT	-	39.600.000	39.600.000
Nguyễn Văn Trung	TV. HĐQT kiêm GD	331.770.726	39.600.000	371.370.726
Ban Kiểm soát		249.600.000	60.000.000	309.600.000
Đinh Thị Thu Vân	Trưởng BKS	249.600.000	-	249.600.000
Ngô Thị Cẩm Hà	TV. BKS	-	30.000.000	30.000.000
Mai Xuân	TV. BKS	-	30.000.000	30.000.000
Ban Điều hành		236.104.893	-	236.104.893
Nguyễn Thị Khuyên	KTT	236.104.893	-	236.104.893
Cộng		817.475.618	199.200.000	1.016.675.618

Năm trước

Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Cộng
Hội đồng quản trị		333.360.000	84.000.000	417.360.000
Phạm Nam Hưng	Chủ tịch HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Phùng Văn Nhì	Thành viên HĐQT	-	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Văn Trung	TV. HĐQT kiêm GD	333.360.000	24.000.000	357.360.000
Ban Kiểm soát		220.300.996	36.000.000	256.300.996
Đinh Thị Thu Vân	Trưởng BKS	220.300.996	-	220.300.996
Ngô Thị Cẩm Hà	TV. BKS	-	18.000.000	18.000.000
Mai Xuân	TV. BKS	-	18.000.000	18.000.000
Ban Điều hành		225.763.004	-	225.763.004
Nguyễn Thị Khuyên	KTT	225.763.004	-	225.763.004
Cộng		779.424.000	120.000.000	899.424.000

4b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát,
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Doanh nghiệp không phát sinh giao dịch với bên liên quan khác.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho để bảo đảm cho khoản vay của các bên liên quan khác cũng như không có các bên liên quan khác nào dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của công ty.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hoá

6. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

6a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động dịch vụ	Cộng
Năm nay			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.766.589.420	4.892.097.731	24.658.687.151
Giá vốn hàng bán	19.634.719.290	512.489.552	20.147.208.842
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	131.870.130	4.379.608.179	4.511.478.309
Năm trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.248.500.600	6.543.271.748	8.791.772.348
Giá vốn hàng bán	2.235.329.280	569.133.952	2.804.463.232
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.171.320	5.974.137.796	5.987.309.116

6b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Quyết định số 01/2020/QĐ-MTTTPS ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa về việc quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty Cp Xuất nhập khẩu Đồng Nai và Quyết định số 01/QĐ-CDQTV ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa về việc chỉ định quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản. Hiện nay, công ty đang trong quá trình thực hiện thủ tục phá sản công ty. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông cam kết Công ty vẫn hoạt động liên tục. Do vậy Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

9. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

10. Thông tin khác

- Quyết định số 01/2020/QĐ-MTTTPS ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa về việc quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty CP Xuất nhập khẩu Đồng Nai và Quyết định số 01/QĐ-CDQTV ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa về việc chỉ định quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản.
- Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai đang thực hiện thoái vốn Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Đồng Nai.
- Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 139/NQQ-HĐQT ngày 30 tháng 5 năm 2025 Công ty thực hiện di dời trụ sở làm việc theo thông báo số 437/TB-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa về thông báo thu hồi đất. Cụ thể: Thu hồi đất của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Đồng Nai tại địa chỉ số 9 KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích thu hồi khoảng 25.953,9 m². Công ty đã di dời sang trụ sở làm việc mới cũng như thanh lý tất cả các hợp đồng thuê kho từ ngày 31/7/2025, đến ngày 31/12/2025, UBND phường Trảng Biên ra quyết định số 3705/QĐ-UBND v/v bồi thường hỗ trợ cho Công ty do bị thu hồi đất với số tiền 33.662.642 VND. Ngoài ra, Công ty đang trong quá trình xác định danh mục và đề xuất thanh lý đối với các tài sản gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 để bàn giao mặt bằng theo quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 về việc thu hồi đất của Công ty.

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

ĐINH THỊ THU HOÀI

NGUYỄN THỊ KHUYÊN



NGUYỄN VĂN TRUNG