

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3-5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 42

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700530696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 18 tháng 8 năm 2003, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty, với mã chứng khoán là TTF, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 24/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 1 tháng 2 năm 2008.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất như bàn, ghế, giường, tủ và các sản phẩm khác; trồng rừng và xây dựng các công trình dân dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường ĐT 747, Khu phố Uyên Hưng 7, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng Đại diện đăng ký tại Số 1, Đường Einstein, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, Xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch	
Ông Vũ Xuân Dương	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Thành viên	
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên độc lập	
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2025
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên	

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Hiếu.

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 29 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trọng Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.330.941.658.175</b>	<b>1.092.820.594.736</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>48.773.526.852</b>	<b>92.580.983.748</b>
111	1. Tiền		28.546.868.852	42.937.085.389
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.226.658.000	49.643.898.359
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>97.921.601.023</b>	<b>16.328.710.194</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	97.921.601.023	16.328.710.194
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>856.637.184.157</b>	<b>736.746.652.753</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	589.790.430.144	450.092.092.325
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	191.683.428.674	174.521.378.056
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		7.256.450.927	7.256.450.927
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	65.500.801.073	94.487.079.873
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	164.052.917.114	156.583.418.633
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(161.646.843.775)	(146.193.767.061)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>299.467.648.604</b>	<b>232.803.932.304</b>
141	1. Hàng tồn kho		322.532.024.355	255.868.308.055
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(23.064.375.751)	(23.064.375.751)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>28.141.697.539</b>	<b>14.360.315.737</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	8.524.252.668	3.308.793.162
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	18.078.849.916	10.877.560.032
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.538.594.955	173.962.543

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.444.648.936.752</b>	<b>1.537.003.121.330</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>199.382.509.900</b>	<b>210.651.389.291</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7	154.955.867.710	166.224.747.101
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	272.015.508.679	272.015.508.679
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	3.085.351.745	3.085.351.745
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	(230.674.218.234)	(230.674.218.234)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>365.496.849.533</b>	<b>387.169.481.063</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	358.365.459.512	377.642.947.653
222	Nguyên giá		704.236.964.123	687.552.813.423
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(345.871.504.611)	(309.909.865.770)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.131.390.021	9.526.533.410
228	Nguyên giá		24.068.405.852	24.068.405.852
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.937.015.831)	(14.541.872.442)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>28.673.672.482</b>	<b>43.754.651.534</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	28.673.672.482	43.754.651.534
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>771.094.764.456</b>	<b>814.459.409.224</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	504.225.744.949	504.225.744.949
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết	16.2	291.328.883.370	386.259.356.370
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	27.587.717.078	279.784.766
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(52.534.885.805)	(92.339.124.221)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	487.304.864	16.033.647.360
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>80.001.140.381</b>	<b>80.968.190.218</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	80.001.140.381	80.968.190.218
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.775.590.594.927</b>	<b>2.629.823.716.066</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.337.222.879.313</b>	<b>2.208.337.891.417</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>949.144.019.050</b>	<b>820.357.031.154</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	165.013.488.322	152.028.849.068
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	89.827.750.362	65.629.702.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.272.219.150	19.410.973.324
314	4. Phải trả người lao động		30.242.726.191	17.743.758.042
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	87.810.834.679	135.488.293.375
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	21.286.506.820	10.146.202.172
320	7. Vay ngắn hạn	21	552.690.493.526	419.909.252.561
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.388.078.860.263</b>	<b>1.387.980.860.263</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	1.171.936.527.786	1.171.936.527.786
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	213.499.783.977	213.499.783.977
337	3. Phải trả dài hạn khác		1.454.000.000	1.356.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		1.188.548.500	1.188.548.500
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>438.367.715.614</b>	<b>421.485.824.649</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>438.367.715.614</b>	<b>421.485.824.649</b>
411	1. Vốn cổ phần		4.111.983.020.000	4.111.983.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.935.483.020.000	3.935.483.020.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		176.500.000.000	176.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(517.711.506.620)	(517.711.506.620)
415	3. Cổ phiếu quỹ		(552.965.000)	(552.965.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.176.475.297	16.176.475.297
421	5. Lỗ lũy kế		(3.171.527.308.063)	(3.188.409.199.028)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(3.209.589.199.028)	(3.195.797.175.668)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		38.061.890.965	7.387.976.640
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.775.590.594.927</b>	<b>2.629.823.716.066</b>

Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiểm Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Trọng Hiếu  
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		445.205.848.610	227.081.628.648	1.067.237.264.516	965.994.484.627
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	(1.007.782.065)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	445.205.848.610	227.081.628.648	1.067.237.264.516	964.986.702.562
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(360.076.564.696)	(245.827.017.653)	(913.422.555.116)	(884.887.508.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		85.129.283.914	(18.745.389.005)	153.814.709.400	80.099.194.002
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	24.646.751.839	43.593.120.675	47.698.987.442	63.420.291.190
22	7. Chi phí tài chính	25	(19.335.644.726)	(15.613.588.992)	(29.543.682.380)	(84.322.967.318)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.055.147.797)	(17.862.459.138)	(64.047.291.966)	(66.853.646.373)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(26.062.923.308)	(20.020.597.452)	(107.565.461.782)	(88.478.012.623)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(28.023.700.336)	38.335.030.740	(73.959.472.891)	41.397.626.934
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		36.353.767.383	27.548.575.966	(9.554.920.211)	12.116.132.185
31	11. Thu nhập khác		3.808.143.208	3.141.257.232	55.585.161.981	5.715.454.869
32	12. Chi phí khác		(2.064.429.157)	(4.642.776.417)	(7.968.350.805)	(10.443.610.414)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		1.743.714.051	(1.501.519.185)	47.616.811.176	(4.728.155.545)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.097.481.434	26.047.056.781	38.061.890.965	7.387.976.640
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	-	-	-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		38.097.481.434	26.047.056.781	38.061.890.965	7.387.976.640



Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Trọng Hiếu  
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>38.061.890.965</b>	<b>7.387.976.640</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	38.356.782.230	26.761.998.588
03	(Hoàn nhập dự phòng)		(24.351.161.702)	(101.771.427.828)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.438.895.663	127.298.809
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(38.120.307.656)	(53.753.977.165)
06	Chi phí lãi vay	25	64.047.291.966	66.853.646.373
08	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>79.433.391.466</b>	<b>(54.394.484.583)</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(218.527.033.585)	156.958.294.789
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		(66.663.716.300)	42.802.315.236
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		23.774.347.282	(161.789.850.660)
12	Tăng chi phí trả trước		(4.248.409.669)	6.535.631.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(32.652.577.129)	(34.183.164.961)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(218.883.997.935)</b>	<b>(44.071.258.196)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(19.044.853.789)	(67.046.193.848)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		(131.483.745.283)	(41.460.026.255)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		94.423.475.750	88.809.927.740
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(114.355.705.680)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		230.000.000.000	28.524.500.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		5.135.653.576	7.942.060.316
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>64.674.824.574</b>	<b>16.770.267.953</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	21	614.867.162.867	428.436.454.139
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(483.242.321.902)	(393.964.924.216)
36	Tiền chi cổ tức	22.3	(21.180.000.000)	(21.238.027.397)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>110.444.840.965</b>	<b>13.233.502.526</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(43.764.332.396)</b>	<b>(14.067.487.717)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>92.580.983.748</b>	<b>106.354.655.498</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(43.124.500)	293.815.967
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>48.773.526.852</b>	<b>92.580.983.748</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2026



Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiếu  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700530696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 18 tháng 8 năm 2003, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty, với mã chứng khoán là TTF, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 24/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 1 tháng 2 năm 2008.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất như bàn, ghế, giường, tủ và các sản phẩm khác; trồng rừng và xây dựng các công trình dân dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường ĐT 747, Khu phố Uyên Hưng 7, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện đăng ký tại Số 1, Đường Einstein, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, Xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.327 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.573 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

**2.2 Giả định hoạt động liên tục**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 3.171.527.308.063 VND. Tổng Giám đốc Công ty đã lập kế hoạch lợi nhuận và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo từ ngày lập báo cáo tài chính riêng, để đảm bảo Công ty có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai. Kế hoạch lợi nhuận và dòng tiền này được xây dựng dựa trên việc tiếp tục cải thiện hoạt động kinh doanh thông qua việc đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu các sản phẩm nội thất sang các thị trường nước ngoài, đồng thời đẩy mạnh các đơn đặt hàng đến từ các dự án lớn của các đối tác trong và ngoài nước. Ngoài ra, Công ty đã thu xếp bổ sung nguồn vốn từ các khoản vay của các ngân hàng thương mại để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Dựa trên các cơ sở này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Vì vậy, báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Công ty trong trường hợp Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.5 Kỳ kế toán năm**

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

**2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm - Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo, thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình khi công ty nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm tất cả chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 – 30 năm
Phương tiện vận tải	5 – 15 năm
Thiết bị quản lý	2 – 08 năm
Phần mềm máy tính	3 – 10 năm
Tài sản khác	5 – 08 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được trích hao mòn theo số năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi quyền sử dụng đất lâu dài sẽ không được trích hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc sửa chữa văn phòng, nhà xưởng, mua sắm máy móc, thiết bị của Nhóm Công ty mà chưa được hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**3.9 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 của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

**3.10 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 riêng 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.

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất. Khoản tiền thuê đất trả trước này được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo Thông tư 45.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có đồng kiểm soát được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

**3.15 *Vốn góp của chủ sở hữu***

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

*Cổ phiếu ưu đãi*

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

*Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.16 *Phân chia lợi nhuận***

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 *Ghi nhận doanh thu***

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

*Doanh thu bán hàng*

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Doanh thu hợp đồng thi công lắp đặt*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp và lắp đặt có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp và lắp đặt không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng cung cấp và lắp đặt đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng cung cấp và lắp đặt trên bảng cân đối kế toán riêng.

*Doanh thu từ tiền lãi*

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

**3.18 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Tiền mặt	124.087.036	70.289.555
Tiền gửi ngân hàng	28.422.781.816	42.866.795.834
Các khoản tương đương tiền (*)	20.226.658.000	49.643.898.359
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.773.526.852</b>	<b>92.580.983.748</b>

(\*) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 0% đến 4,75%/năm. Một phần của khoản tiền gửi này được Công ty sử dụng để đảm bảo thực hiện các hợp đồng thi công lắp đặt.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	97.921.601.023	16.328.710.194
<b>Dài hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	487.304.864	16.033.647.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.408.905.887</b>	<b>32.362.357.554</b>

(\*) Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại, với kỳ hạn ban đầu trên ba (03) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng, được hưởng lãi suất từ 0,0% đến 7,8%/năm.

(\*\*) Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại, với kỳ hạn ban đầu trên mười hai (12) tháng, được hưởng lãi suất từ 4,9% đến 5,4%/năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải thu từ các bên khác	486.485.599.402	348.004.634.684
- Công ty Cổ phần Vinhomes – CN Hưng Yên	43.402.034.661	61.839.656.564
- Công ty Cổ phần Vinhomes	125.497.526.665	71.419.963.376
- Công ty CP Phát Triển và Đầu Tư XD Vincons	64.141.207.097	-
- Các khách hàng khác	253.444.830.979	214.745.014.744
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	103.304.830.742	102.087.457.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>589.790.430.144</b>	<b>450.092.092.325</b>
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(42.721.128.528)	(39.949.726.851)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>547.069.301.616</b>	<b>410.142.365.474</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>191.683.428.674</b>	<b>174.521.378.056</b>
Trả trước cho người bán	181.683.428.674	174.521.378.056
- Công ty Cổ phần Trường Thành	7.749.959.335	73.244.982.481
- Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành	28.982.813.309	31.584.199.500
- Công ty TNHH MTV TTF Cao Nguyên	54.000.000.000	-
- Các nhà cung cấp khác	90.950.656.030	69.692.196.075
Trả trước cho các bên liên quan (TM số 28)	10.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>154.955.867.710</b>	<b>166.224.747.101</b>
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành	25.207.718.100	32.971.620.637
Công ty Cổ phần Trường Thành	129.748.149.610	133.253.126.464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>346.639.296.384</b>	<b>340.746.125.157</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(106.595.187.232)	(106.111.868.780)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>240.044.109.152</b>	<b>234.634.256.377</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>65.500.801.073</b>	<b>94.487.079.873</b>
Cho các bên khác vay	34.502.901.073	25.002.901.073
- Công ty Cổ phần T&T M'Drak	10.496.143.573	10.496.143.573
- Cty CP VLXD Trường Thành Phước An	9.506.757.500	9.506.757.500
- Công ty TNHH MTV Cao Nguyên	9.500.000.000	-
- Các bên khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Cho các bên liên quan vay (TM số 28)	30.997.900.000	69.484.178.800
<b>Dài hạn</b>	<b>272.015.508.679</b>	<b>272.015.508.679</b>
Cho các bên khác vay	239.915.508.679	239.915.508.679
- Công ty Cổ phần Trường Thành	121.851.654.540	121.851.654.540
- Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành	118.063.854.139	118.063.854.139
Cho các bên liên quan vay (TM số 28)	32.100.000.000	32.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>337.516.309.752</b>	<b>366.502.588.552</b>
Dự phòng phải thu cho vay khó đòi	(200.257.525.183)	(199.894.880.006)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>137.258.784.569</b>	<b>166.607.708.546</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>164.052.917.114</b>	<b>156.583.418.633</b>
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 28)	49.778.193.710	43.754.168.084
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	61.600.000.000	61.600.000.000
Phải thu nhân viên	20.978.604.022	20.939.151.468
Cho vay không lãi suất	4.578.621.322	4.578.621.322
Đặt cọc tiền đi thuê	1.599.070.433	2.710.148.052
Khác	25.518.427.627	23.001.329.707
<b>Dài hạn</b>	<b>3.085.351.745</b>	<b>3.085.351.745</b>
Phải thu khác	3.085.351.745	3.085.351.745
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.138.268.859</b>	<b>159.668.770.378</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(35.490.770.139)	(23.655.058.734)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>131.647.498.720</b>	<b>136.013.711.644</b>

(\*) Đây là các khoản phải thu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư với các đối tác cá nhân cho mục đích đầu tư vào các công ty sản xuất giường, tủ, bàn, ghế.

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Dự phòng phải thu khó đòi bao gồm dự phòng cho các khoản phải thu khách hàng, các khoản trả trước nhà cung cấp, các khoản phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng, các khoản phải thu về cho vay và các khoản phải thu khác.

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng phải thu khó đòi:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Số đầu năm	(376.867.985.295)	(459.100.595.786)
Dự phòng trích lập trong năm	(15.488.661.779)	(18.809.629.039)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	35.585.065	101.042.239.530
Xóa sổ dự phòng trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(392.321.062.009)</b>	<b>(376.867.985.295)</b>
<i>Trong đó:</i>		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(161.646.843.775)	(146.193.767.061)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(230.674.218.234)	(230.674.218.234)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND			
	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</u>		<u>Ngày 01 tháng 01 năm 2025</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên vật liệu	111.095.915.307	(275.509.284)	98.276.274.387	(275.509.284)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	99.923.161.596	(18.109.091.236)	77.971.596.403	(18.109.091.236)
<i>Chi phí dở dang hàng sản xuất</i>	63.763.622.819	(18.109.091.236)	50.255.135.609	(18.109.091.236)
<i>Chi phí dở dang công trình lắp đặt, khác</i>	36.159.538.777	-	27.716.460.794	-
Thành phẩm	106.801.259.802	(4.636.375.231)	75.010.701.865	(4.636.375.231)
Hàng hóa	2.161.299.004	(43.400.000)	2.577.230.659	(43.400.000)
Công cụ, dụng cụ	2.550.388.646	-	2.032.504.741	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>322.532.024.355</u></b>	<b><u>(23.064.375.751)</u></b>	<b><u>255.868.308.055</u></b>	<b><u>(23.064.375.751)</u></b>

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2025</i>
Số đầu kỳ	(23.064.375.751)	(17.510.578.426)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(5.553.797.325)
Số cuối kỳ	<u>(23.064.375.751)</u>	<u>(23.064.375.751)</u>

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

					VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	346.533.781.584	298.639.375.769	23.056.598.400	19.323.057.670	687.552.813.423
Mua mới	-	605.000.000	-	949.600.000	1.554.600.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.416.451.591	5.710.138.230	2.960.879	-	15.129.550.700
Số cuối năm	<u>355.950.233.175</u>	<u>304.954.513.999</u>	<u>23.059.559.279</u>	<u>20.272.657.670</u>	<u>704.236.964.123</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	12.414.482.667	88.429.143.579	7.258.533.038	3.806.415.411	111.908.574.695
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(121.077.345.572)	(167.387.067.989)	(11.388.384.741)	(10.057.067.468)	(309.909.865.770)
Khấu hao trong năm	(12.983.014.535)	(19.871.960.900)	(1.309.651.237)	(1.797.012.169)	(35.961.638.841)
Số cuối năm	<u>(134.060.360.107)</u>	<u>(187.259.028.889)</u>	<u>(12.698.035.978)</u>	<u>(11.854.079.637)</u>	<u>(345.871.504.611)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>225.456.436.012</u>	<u>131.252.307.780</u>	<u>11.668.213.659</u>	<u>9.265.990.202</u>	<u>377.642.947.653</u>
Số cuối năm	<u>221.889.873.068</u>	<u>117.695.485.110</u>	<u>10.361.523.301</u>	<u>8.418.578.033</u>	<u>358.365.459.512</u>

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	23.316.146.841	752.259.011	24.068.405.852
Mua mới	-	-	-
Số cuối năm	<u>23.316.146.841</u>	<u>752.259.011</u>	<u>24.068.405.852</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.044.785.846	55.000.000	3.099.785.846
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(14.244.849.725)	(297.022.717)	(14.541.872.442)
Hao mòn trong năm	(2.324.517.369)	(70.626.020)	(2.395.143.389)
Số cuối năm	<u>(16.569.367.094)</u>	<u>(367.648.737)</u>	<u>(16.937.015.831)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>9.071.297.116</u>	<u>455.236.294</u>	<u>9.526.533.410</u>
Số cuối năm	<u>6.746.779.747</u>	<u>384.610.274</u>	<u>7.131.390.021</u>

Một số quyền sử dụng đất có thời hạn đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (TM số 22.1).

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2025</i>
Dự án chuyển đổi số tại TTF	15.857.470.956	13.738.503.605
Sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	5.434.044.507	8.720.552.761
Rừng tái tạo	7.332.157.019	7.332.157.019
Xây dựng nhà kho, trưng bày	50.000.000	5.700.014.815
Chi phí xây dựng và mua sắm tài sản khác	-	8.263.423.334
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>28.673.672.482</u>	<u>43.754.651.534</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.524.252.668</b>	<b>3.308.793.162</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.445.142.906	1.742.007.408
Công cụ, dụng cụ	1.476.560.519	808.348.157
Khác	3.602.549.243	758.437.597
<b>Dài hạn</b>	<b>80.001.140.381</b>	<b>80.968.190.218</b>
Chi phí thuê đất (*)	63.749.124.153	65.771.836.552
Chi phí sửa chữa, công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.482.034.916	12.413.833.537
Khác	3.769.981.312	2.782.520.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.525.393.049</b>	<b>84.276.983.380</b>

(\*) Số cuối năm phần lớn thể hiện chi phí thuê đất trả trước chưa phân bổ phát sinh từ:

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ("GCNQSDĐ") nhận bàn giao từ Việt Á Bank như sau:
  - o GCNQSDĐ số BI 674485, cấp ngày 22 tháng 6 năm 2012 theo hợp đồng thuê đất số 001/HĐTĐ-CCN, ngày 27 tháng 1 năm 2011, với Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất Nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương ("GENIMEX") và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê lại thửa đất số 183 có diện tích 25.821,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Cụm Công nghiệp, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh trong 50 năm.
  - o GCNQSDĐ số CB 049399, cấp ngày 17 tháng 12 năm 2015 theo hợp đồng thuê đất số 004/HĐTĐ-CCN, ngày 8 tháng 12 năm 2011 với GENIMEX và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê lại thửa đất số 214 có diện tích 27.457,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Cụm Công nghiệp, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.
  - o GCNQSDĐ số AB 722240, cấp ngày 17 tháng 12 năm 2015 theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền quyền sử dụng đất thuê ngày 5 tháng 6 năm 2007 với Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ để thuê lại thửa đất số 165 có diện tích 120.478,5 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.
- GCNQSDĐ số AP 934375, cấp ngày 9 tháng 11 năm 2009 theo hợp đồng thuê đất số 1868/HĐTĐ, ngày 2 tháng 8 năm 2010 với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Dương ("UBNDĐ"), và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê thửa đất số 905 có diện tích 4.417 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Đầu tư vào các công ty con (TM số 16.1)	504.225.744.949	504.225.744.949
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (TM số 16.2)	291.328.883.370	386.259.356.370
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.3)	27.587.717.078	279.784.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>823.142.345.397</b>	<b>890.764.886.085</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (TM số 16.1 và 16.2)	(52.534.885.805)	(92.339.124.221)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>770.607.459.592</b>	<b>798.425.761.864</b>

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Số đầu năm	(92.339.124.221)	(117.431.738.883)
Dự phòng trích lập trong năm	(256.543.088)	(15.507.385.338)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	40.060.781.504	40.600.000.000
Số cuối năm	<b>(52.534.885.805)</b>	<b>(92.339.124.221)</b>

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**16.1 Đầu tư vào các công ty con**

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025			Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND		
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	100,00	345.793.853.960	(10.800.052.079)	100,00	345.793.853.960	(10.800.052.079)	TP.HCM	Thiết bị vệ sinh
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	99,97	59.564.847.684	-	99,97	59.564.847.684	-	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Central Wood	51,00	30.600.000.000	-	51,00	30.600.000.000	-	Gia Lai	Sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	99,98	27.777.683.305	(26.054.833.726)	99,98	27.777.683.305	(25.798.290.638)	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	97,24	26.809.360.000	-	97,24	26.809.360.000	-	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	60,00	8.280.000.000	(8.280.000.000)	60,00	8.280.000.000	(8.280.000.000)	TP. HCM	Sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành - Ea H'leo	97,30	5.400.000.000	(5.400.000.000)	97,30	5.400.000.000	(5.400.000.000)	Đắk Lắk	Khu Công nghiệp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>504.225.744.949</b>	<b>(50.534.885.805)</b>		<b>504.225.744.949</b>	<b>(50.278.342.717)</b>		

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**16.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Tên công ty liên doanh, liên kết	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025			Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng		
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND		
Công ty Cổ phần Tekcom	16,97	166.600.013.370	-	16,97	166.600.013.370	-	TP. HCM	Sản xuất đồ gỗ
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	20,00	122.728.870.000	-	20,00	122.728.870.000	-	Singapore	Kinh doanh nội thất
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	-	-	-	51,00	94.930.473.000	(40.060.781.504)	Đăklăk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	43,76	2.000.000.000	(2.000.000.000)	43,76	2.000.000.000	(2.000.000.000)	TP. HCM	Bao bì
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>291.328.883.370</b>	<b>(2.000.000.000)</b>		<b>386.259.356.370</b>	<b>(42.060.781.504)</b>		

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025			Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND		
Công ty Cổ phần Lidovit	0,47	279.784.766	-	0,47	279.784.766	-	TP. HCM	Sản xuất phụ kiện Sản xuất đồ gỗ
Công Ty Cổ Phần Natuzzi VN	5,00	3.257.500.000	-	-	-	-	TP. HCM	Sản xuất đồ gỗ
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	11,48	23.652.092.312	-	-	-	-	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty CP Công nghiệp Gỗ Trường Thành	0,033	398.340.000	-	-	-	-	Đắk Lắk	Sản xuất đồ gỗ
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>27.587.717.078</b>	<b>-</b>		<b>279.784.766</b>	<b>-</b>		

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải trả nhà cung cấp	164.399.687.589	133.377.674.474
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	613.800.733	18.651.174.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>165.013.488.322</b>	<b>152.028.849.068</b>

**17.2 Người mua trả tiền trước**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>89.827.750.362</b>	<b>65.629.702.612</b>
Người mua trả tiền trước	89.827.750.362	65.629.702.612
- Ông Võ Đình Ngọc	11.000.000.000	11.000.000.000
- Công ty Cổ phần Luux Interior	10.154.730.362	10.154.730.362
- Công ty TNHH TMDV Thanh Sơn Hóa Nông	10.000.000.000	10.000.000.000
- Các khách hàng khác	58.673.020.000	34.474.972.250
<b>Dài hạn</b>	<b>1.171.936.527.786</b>	<b>1.171.936.527.786</b>
Vinhomes (*)	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
Bên liên quan trả tiền trước (TM số 28)	139.600.000.000	139.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.261.764.278.148</b>	<b>1.237.566.230.398</b>

(\*) Khoản đặt cọc nêu trên là số tiền 1.032.336.527.786 VND mà Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất 2,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2,75%/năm) theo Thỏa thuận Nguyên tắc ngày 15 tháng 5 năm 2017 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Vingroup ("Vingroup") và Công ty. Số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh này sẽ được căn trừ tương ứng 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng thi công lắp đặt giữa Công ty, Vingroup và Vinhomes.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Phải thu</b>		
Thuế giá trị gia tăng	18.078.849.916	10.877.560.032
Thuế nhập khẩu	1.538.594.955	173.962.543
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.617.444.871</b>	<b>11.051.522.575</b>
<b>Phải nộp</b>		
Thuế thu nhập cá nhân	839.730.027	1.089.948.788
Thuế thu nhập doanh nghiệp	976.437.493	976.437.493
Thuế khác và các khoản phải nộp khác	456.051.630	17.344.587.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.272.219.150</b>	<b>19.410.973.324</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>87.810.834.679</b>	<b>135.488.293.375</b>
Bồi thường	-	51.102.000.000
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 17.2)	19.703.771.692	33.975.700.000
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (TM số 22)	21.180.000.000	21.180.000.000
Lãi vay	7.735.647.605	5.269.891.290
Khác	39.191.415.382	23.960.702.085
<b>Dài hạn</b>	<b>213.499.783.977</b>	<b>213.499.783.977</b>
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 17.2)	213.499.783.977	213.499.783.977
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>301.310.618.656</b>	<b>348.988.077.352</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	294.129.387.278	292.616.186.062
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i>	7.181.231.378	56.371.891.290

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải trả bảo hiểm và kinh phí công đoàn	5.785.779.680	5.694.056.948
Phải trả bên liên quan	10.600.000.000	18.142.517
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.900.727.140	4.434.002.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.286.506.820</b>	<b>10.146.202.172</b>

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

**21. VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Vay ngân hàng	500.862.693.526	369.237.852.561
Vay bên liên quan (TM số 29)	51.827.800.000	50.671.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>552.690.493.526</u></b>	<b><u>419.909.252.561</u></b>

Tình hình tăng, (giảm) các khoản vay ngắn hạn như sau:

	VND
Số đầu năm	419.909.252.561
Thu từ đi vay	614.867.162.867
Chênh lệch tỷ giá	1.156.400.000
Trả nợ gốc vay	<u>(483.242.321.902)</u>
Số cuối năm	<b><u>552.690.493.526</u></b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	355.730.139.166	Ngày 5 tháng 11 năm 2025 đến ngày 26 tháng 5 năm 2026	9-9,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Sao Nam và Ông Võ Đình Ngọc theo hợp đồng thế chấp số 020- 190.TTMN/23/VAB/HĐTC và 020- 189.TTMN/23/VAB/HĐTC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	90.826.491.129	Ngày 10 tháng 7 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2026	Lãi suất thả nổi	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	44.406.063.231	Từ 6 đến 12 tháng	Lãi suất thả nổi	Thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Sài Gòn	9.900.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2025 đến ngày 18 tháng 5 năm 2026	Lãi suất thị trường	Thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>500.862.693.526</u></b>			

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND						
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	Cổ phiếu ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	16.176.475.297	(3.174.617.175.668)	435.277.848.009
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	7.387.976.640	7.387.976.640
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (*)	-	-	-	-	-	(21.180.000.000)	(21.180.000.000)
Số cuối năm	<u>3.935.483.020.000</u>	<u>176.500.000.000</u>	<u>(517.711.506.620)</u>	<u>(552.965.000)</u>	<u>16.176.475.297</u>	<u>(3.188.409.199.028)</u>	<u>421.485.824.649</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	16.176.475.297	(3.188.409.199.028)	421.485.824.649
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	38.061.890.965	38.061.890.965
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (*)	-	-	-	-	-	(21.180.000.000)	(21.180.000.000)
Số cuối năm	<u>3.935.483.020.000</u>	<u>176.500.000.000</u>	<u>(517.711.506.620)</u>	<u>(552.965.000)</u>	<u>16.176.475.297</u>	<u>(3.171.527.308.063)</u>	<u>438.367.715.614</u>

(\*) Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi cổ tức hàng năm là số tiền được tính theo công thức đã được thống nhất trong Hợp đồng Mua bán cổ phần ưu đãi cổ tức mà không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2025</i>
<b>Cổ phiếu đã đăng ký phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	393.548.302	393.548.302
<i>Cổ phiếu ưu đãi (*)</i>	17.650.000	17.650.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(15.815)	(15.815)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	393.532.487	393.532.487
<i>Cổ phiếu ưu đãi (*)</i>	17.650.000	17.650.000

(\*) Các cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết theo quy định của Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, trừ các trường hợp biểu quyết về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi theo luật định. Ngoài ra, cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi được hưởng mức cổ tức cố định là 12%/năm mà không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông bất cứ lúc nào với tỷ lệ chuyển đổi là 1:1.

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**22.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

	<i>VND</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>4.111.983.020.000</u>	<u>4.111.983.020.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi đã trả trong năm	<u>21.180.000.000</u>	<u>21.238.027.397</u>

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

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>445.205.848.610</b>	<b>227.081.628.648</b>	<b>1.067.237.264.516</b>	<b>965.994.484.627</b>
Doanh thu bán nguyên liệu, thành phẩm, và hàng hóa	224.769.443.943	165.011.172.016	681.731.851.785	569.567.991.780
Doanh thu hợp đồng thi công, lắp đặt	216.258.764.930	58.914.338.292	373.341.018.060	383.234.156.366
Doanh thu khác	4.177.639.737	3.156.118.340	12.164.394.671	13.192.336.481
<b>Trừ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.007.782.065)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	(1.007.782.065)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>445.205.848.610</b>	<b>227.081.628.648</b>	<b>1.067.237.264.516</b>	<b>964.986.702.562</b>

**23.2 Doanh thu tài chính**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào các công ty	19.469.048.563	40.750.000.000	19.469.048.563	40.750.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	3.290.496.452	3.341.431.333	18.252.919.093	13.003.977.165
Chiết khấu thanh toán, khác	680.310.225	586.694.091	2.200.638.422	2.766.195.337
Lãi/ (Lỗ) chênh lệch tỷ giá	1.206.896.599	(1.085.004.749)	7.776.381.364	6.900.118.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.646.751.839</b>	<b>43.593.120.675</b>	<b>47.698.987.442</b>	<b>63.420.291.190</b>

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

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa	193.256.236.010	153.866.477.095	621.959.436.402	552.714.608.253
Giá vốn hợp đồng thi công, lắp đặt	143.029.058.521	51.292.089.552	291.463.118.714	326.619.102.982
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho				5.553.797.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>336.285.294.531</b>	<b>205.158.566.647</b>	<b>913.422.555.116</b>	<b>884.887.508.560</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	16.055.147.797	17.862.459.138	64.047.291.966	66.853.646.373
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	152.672.546	449.089.249	(39.804.238.416)	15.507.385.338
Khác	3.127.824.383	(2.697.989.395)	5.300.628.830	1.961.935.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.335.644.726</b>	<b>15.613.558.992</b>	<b>29.543.682.380</b>	<b>84.322.967.318</b>

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

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>26.062.923.308</b>	<b>20.020.597.452</b>	<b>107.565.461.782</b>	<b>88.478.012.623</b>
Chi phí nhân viên	15.225.906.708	13.161.077.109	54.257.834.937	47.909.466.517
Chi phí khấu hao và hao mòn	770.009.201	1.047.959.995	3.168.528.955	2.224.803.361
Chi phí công cụ, dụng cụ	471.845.510	272.981.543	1.678.275.450	1.389.101.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	9.595.161.889	5.538.578.805	48.460.822.440	36.954.641.087
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>28.023.700.336</b>	<b>(38.335.030.740)</b>	<b>73.959.472.891</b>	<b>(41.397.626.934)</b>
Chi phí nhân viên	8.246.834.915	(4.867.930.905)	44.288.371.688	22.916.124.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.994.376.726	5.916.151.966	12.051.746.349	14.527.025.416
Dự phòng phải thu khó đòi	14.257.681.595	(41.816.493.421)	15.453.076.714	(82.232.610.492)
Chi phí khấu hao và hao mòn	524.807.100	2.433.241.620	2.166.278.140	3.391.833.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.086.623.644</b>	<b>(18.314.433.288)</b>	<b>181.524.934.673</b>	<b>47.080.385.689</b>

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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Thuế TNDN**

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

**27.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do Công ty không ước tính chắc chắn được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai:

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

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	Công ty con
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Công ty con
Công ty Cổ phần Central Wood	Công ty con
Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành	Công ty con
Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành - Ea H'leo	Công ty con
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Công ty con (Đến ngày 30 tháng 9 năm 2025)
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Công ty liên kết
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tekcom	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại TTF	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
OJI Paper	Công ty đồng liên Doanh (Đến ngày 31 tháng 5 năm 2025)
Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")
Ông Vũ Xuân Dương	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (Từ ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT
Bà Phan Thị Thanh Tuyền	Kế toán trưởng (Từ ngày 19 tháng 12 năm 2025)
Ông Hoàng Duy Thẩm	Kế toán trưởng (Từ ngày 11 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 12 năm 2025)
Ông Phan Hồng Hoàng	Kế toán trưởng (Đến ngày 10 tháng 10 năm 2025)
Excelsior Oak Limited	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	Cổ đông lớn

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan*

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.716.733.607	93.443.951.681
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Bán hàng	14.494.547.135	8.549.955.960
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Bán hàng	86.400.000	86.400.000
Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	Bán hàng	7.150.000	7.150.000
		<b>103.304.830.742</b>	<b>102.087.457.641</b>
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>			
Công Ty TNHH Thương Mại TTF		10.000.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Cho vay	-	39.866.278.800
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Cho vay	22.427.500.000	21.047.500.000
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Cho vay	8.570.400.000	8.570.400.000
		<b>30.997.900.000</b>	<b>69.484.178.800</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành – Ea H'leo	Cho mượn	24.928.379.364	24.928.379.364
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Lãi cho vay	13.500.619.721	9.843.619.715
	Cho mượn	22.256.800	22.256.800
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Lãi cho vay	8.535.939.505	5.921.566.354
	Cho mượn	2.085.926.220	2.085.926.220
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Lãi cho vay	-	665.752.414
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Lãi cho vay	525.651.200	139.113.517
Công ty Cổ phần Central Wood	Chi hộ	93.250.000	93.250.000
Công ty CP CN gỗ Trường Thành	Lãi cổ tức	31.867.200	-
Công ty CP Bao bì Trường Thành	Cho mượn	54.303.700	54.303.700
		<b>49.778.193.710</b>	<b>43.754.168.084</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>			
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Cho vay	32.100.000.000	32.100.000.000
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Central Wood	Khác	10.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành		-	18.142.517
		<b>10.600.000.000</b>	<b>18.142.517</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Mua hàng	125.190.577	16.359.449.562
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Mua hàng	-	1.717.935.076
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Mua hàng	452.818.956	452.818.956
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Mua hàng	-	120.971.000
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Mua hàng	35.791.200	-
		<b>613.800.733</b>	<b>18.651.174.594</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			
OJI Paper	Bồi thường	-	51.102.000.000
Công ty Cổ phần Central Wood	Chi phí lãi vay	4.969.960.115	4.564.748.060
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Chi phí lãi vay	2.211.271.263	705.143.230
		<b>7.181.231.378</b>	<b>56.371.891.290</b>
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Bán hàng	139.600.000.000	139.600.000.000
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Vay (*)	36.927.800.000	35.771.400.000
Công ty Cổ phần Central Wood	Vay (**)	14.900.000.000	14.900.000.000
		<b>51.827.800.000</b>	<b>50.671.400.000</b>

(\*) Khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất SOFR USD 1M - 0,25%, đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2026 nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

(\*\*) Khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất 6,8%/năm, đáo hạn vào ngày 6 tháng 3 năm 2026 nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiếu  
Tổng Giám đốc

