

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 42

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 ("Sở KH & ĐT") Tỉnh Bình Dương cấp ngày 18 tháng 8 năm 2003, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là TTF 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 và các công ty con là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất như bàn, ghế, giường, tủ và các sản phẩm khác; các sản phẩm thiết bị vệ sinh từ sứ; 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 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 Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ủy ban Kiểm toán 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

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Nguyễn Trọng Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.618.521.417.885	1.360.560.819.905
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	57.816.953.118	104.821.080.939
111	1. Tiền		35.340.295.118	54.527.182.580
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.476.658.000	50.293.898.359
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		97.921.601.023	16.328.710.194
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	97.921.601.023	16.328.710.194
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		996.809.544.482	867.432.018.406
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	659.533.331.992	530.234.364.882
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	252.396.947.862	239.622.392.558
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	68.552.901.073	97.219.179.873
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	161.421.581.324	130.556.811.831
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(152.351.668.696)	(137.457.181.665)
140	IV. Hàng tồn kho	11	413.647.141.666	337.731.237.402
141	1. Hàng tồn kho		436.970.899.043	361.016.427.213
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(23.323.757.377)	(23.285.189.811)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		52.326.177.596	34.247.772.964
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	27.971.529.968	20.354.645.259
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	22.767.779.077	13.701.661.307
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.586.868.551	191.466.398
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.275.099.172.701	1.431.885.860.598
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		167.282.509.900	178.551.389.291
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	239.915.508.679	239.915.508.679
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)
220	II. Tài sản cố định		489.236.813.413	515.077.332.549
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	408.173.639.173	423.994.498.591
222	Nguyên giá		985.505.752.173	954.979.562.244
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(577.332.113.000)	(530.985.063.653)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	81.063.174.240	91.082.833.958
228	Nguyên giá		130.052.740.909	134.110.901.127
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(48.989.566.669)	(43.028.067.169)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		98.927.798.887	111.785.395.702
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	98.927.798.887	111.785.395.702
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		336.163.864.974	378.651.857.836
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	307.288.843.032	361.538.425.710
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	28.387.717.078	1.079.784.766
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	487.304.864	16.033.647.360
260	V. Tài sản dài hạn khác		183.488.185.527	247.819.885.220
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	100.791.384.824	144.009.007.752
269	2. Lợi thế thương mại	17	82.696.800.703	103.810.877.468
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.893.620.590.586	2.792.446.680.503

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.500.091.053.610	2.392.635.867.269
310	I. Nợ ngắn hạn		1.070.606.683.421	956.476.248.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	185.778.443.801	213.827.452.431
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	134.458.808.405	74.945.344.045
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	7.452.617.881	25.100.372.168
314	4. Phải trả người lao động		36.283.579.141	24.202.363.982
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	86.340.627.455	133.090.192.474
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	19.421.503.977	18.260.677.767
320	7. Vay ngắn hạn	23	600.871.102.761	467.049.845.816
330	II. Nợ dài hạn		1.429.484.370.189	1.436.159.618.586
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	1.171.936.527.786	1.171.936.527.786
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	213.499.783.977	213.499.783.977
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.749.696.875	8.813.751.399
337	4. Phải trả dài hạn khác		1.454.000.000	1.416.000.000
338	5. Vay dài hạn	23	23.829.107.606	22.794.920.353
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		15.826.705.445	16.510.086.571
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.188.548.500	1.188.548.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		393.529.536.976	399.810.813.234
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	393.497.801.722	399.779.077.980
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		17.170.909.622	17.170.909.622
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		8.963.110	8.963.110
421	6. Lỗ lũy kế		(3.246.528.169.126)	(3.240.390.275.545)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(3.261.570.275.545)	(3.246.558.128.720)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		15.042.106.419	6.167.853.175
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		29.127.549.736	29.270.932.413
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		31.735.254	31.735.254
431	1. Nguồn kinh phí cho công ty con		31.735.254	31.735.254
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.893.620.590.586	2.792.446.680.503

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiếu
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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		491.890.763.785	282.523.918.797	1.225.705.476.043	1.224.582.068.556
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(407.673.496)	5.289.725.717	(6.027.317.582)	(1.292.310.893)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	491.483.090.289	287.813.644.514	1.219.678.158.461	1.223.289.757.663
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(389.491.479.654)	(295.593.166.402)	(1.022.123.288.537)	(1.096.895.134.278)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		101.991.610.635	(7.779.521.888)	197.554.869.924	126.394.623.385
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	(2.695.351.496)	67.511.614.436	79.736.949.059	84.219.321.987
22	7. Chi phí tài chính	28	(22.511.983.221)	(60.173.580.007)	(74.671.285.514)	(71.907.921.766)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.273.020.911)	(62.667.779.015)	(69.329.286.494)	(69.430.390.299)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	16	(3.566.774.112)	43.910.517	2.079.692.604	2.331.206.064
25	9. Chi phí bán hàng	29	(28.391.476.921)	(29.372.797.811)	(116.704.817.367)	(118.876.522.482)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(41.653.682.145)	27.715.078.156	(125.043.153.628)	(55.817.673.375)
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		3.172.342.740	(2.055.296.597)	(37.047.744.922)	(33.656.966.187)
31	12. Thu nhập khác		9.104.056.447	44.042.241.967	64.346.988.811	53.148.290.717
32	13. Chi phí khác		(2.598.549.027)	(5.401.754.231)	(12.465.782.957)	(11.829.532.346)
40	14. Lợi nhuận khác		6.505.507.420	38.640.487.736	51.881.205.854	41.318.758.371

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
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	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.677.850.160	36.585.191.139	14.833.460.932	7.661.792.184
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(268.972.521)	(104.149.103)	(618.118.316)	(1.019.255.955)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		12.983.909.035	170.851.333	683.381.126	683.381.126
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.392.786.674	36.651.893.369	14.898.723.742	7.325.917.355
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		21.622.159.220	32.786.433.324	15.042.106.419	6.167.853.175
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		770.627.454	3.865.460.045	(143.382.677)	1.158.064.180
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	53	80	37	15
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	53	80	37	15

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Trọng Hiếu
Tổng Giám đốc

Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.833.460.932	7.661.792.184
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		69.543.516.649	63.511.198.075
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		14.933.054.597	(31.012.169.427)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		1.438.895.663	127.298.809
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(70.123.204.621)	(76.080.191.676)
06	Chi phí lãi vay	28	69.329.286.494	69.430.390.299
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh thay đổi vốn lưu động		99.955.009.714	33.638.318.264
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(248.079.879.503)	110.802.164.144
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(75.954.471.830)	35.174.609.225
11	(Tăng) các khoản phải trả		591.481.597	(225.729.255.562)
12	Giảm chi phí trả trước		35.600.738.219	4.482.906.390
14	Tiền lãi vay đã trả		(36.624.502.855)	(40.277.326.519)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(164.564.968)	(65.577.808)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động kinh doanh		(224.676.189.626)	(81.974.161.866)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(26.589.753.789)	(89.715.444.364)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		(140.803.745.283)	(77.369.861.055)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		103.423.475.750	111.898.620.140
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		14.141.871.109	14.391.640.516
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		65.816.142.107	(12.270.544.763)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	24	723.382.432.796	537.237.694.827
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(589.683.388.598)	(460.148.713.714)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(21.800.000.000)	(21.238.027.397)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		111.899.044.198	55.850.953.716
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(46.961.003.321)	(38.393.752.913)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		104.821.080.939	142.921.017.885
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(43.124.500)	293.815.967
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	57.816.953.118	104.821.080.939

Ngày 30 tháng 01 năm 2025
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiếu
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba (3) công ty liên kết như sau:

<i>Tên công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Quyền biểu quyết (%)</i>
1. Natuzzi Singapore PTE. LTD	Singapore	Sản xuất nội thất	20,00	-
2. Công ty Cổ phần Tekcom	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ	16,97	-
3. Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Thành phố Hồ Chí Minh	Bao bì	43,76	43,76

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (công ty mẹ) và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán của các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lỗ lũy kế.

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 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá 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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho 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 vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường 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, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào 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 hợp nhất.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm 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 hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất.

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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.6 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Nhóm 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 văn phòng	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 – 10 năm
Tài sản khác	5 – 8 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.

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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.10 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo Thông tư 45.

3.11 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất nhất phần ảnh hưởng phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cán trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội 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 hợp nhất.

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.

3.15 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Vào 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận thuần

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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

Thu nhập cho thuê

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

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 được 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 kỳ 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 hợp nhất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.19 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của nhóm công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

3.20 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 hợp nhất, 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 vào 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 hợp nhất.

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 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 Nhóm 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.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả 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 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi 1 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động chính của Nhóm Công ty là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất; các sản phẩm thiết bị vệ sinh từ sứ và trồng rừng. Rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm dịch vụ không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty cung cấp hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	852.170.446	443.756.497
Tiền gửi ngân hàng	34.488.124.672	54.083.426.083
Các khoản tương đương tiền (*)	22.476.658.000	50.293.898.359
TỔNG CỘNG	57.816.953.118	104.821.080.939

(*) Số cuối năm 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

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 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 KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên khác	570.816.598.385	436.790.413.201
- Công ty Cổ phần Vinhomes – Chi nhánh 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 Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	64.141.207.097	-
- Khác	337.775.829.962	303.530.793.261
Phải thu các bên liên quan (TM số 31)	88.716.733.607	93.443.951.681
TỔNG CỘNG	659.533.331.992	530.234.364.882
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(42.349.809.873)	(39.380.641.295)
GIÁ TRỊ THUẬN	617.183.522.119	490.853.723.587

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	252.396.947.862	239.622.392.558
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
Tạm ứng để đầu tư (*)	34.909.246.000	32.768.446.000
Các nhà cung cấp khác	170.754.929.218	102.024.764.577
Tạm ứng các bên liên quan (TM số 31)	10.000.000.000	-
Dài hạn	154.955.867.710	166.224.747.101
Công ty Cổ phần Trường Thành	129.748.149.610	133.253.126.464
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành	25.207.718.100	32.971.620.637
TỔNG CỘNG	407.352.815.572	405.847.139.659
Dự phòng các khoản trả trước cho người bán khó đòi	(106.595.187.231)	(106.111.868.778)
GIÁ TRỊ THUẦN	300.757.628.341	299.735.270.881

(*) Đây là khoản tạm ứng cho các đối tác cá nhân để thực hiện đầu tư vào một doanh nghiệp trong lĩnh vực nông nghiệp. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cho việc đầu tư này.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	68.552.901.073	97.219.179.873
Phải thu về cho các bên khác vay	68.552.901.073	57.352.901.073
- Công ty Cổ phần MDF Việt Nam	20.400.000.000	20.400.000.000
- Các bên khác	48.152.901.073	36.952.901.073
Phải thu về cho bên liên quan vay (TM số 31)	-	39.866.278.800
Dài hạn	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
TỔNG CỘNG	308.468.409.752	337.134.688.552
Dự phòng phải thu cho vay khó đòi	(198.401.465.836)	(198.401.465.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	110.066.943.916	138.733.222.716

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	161.421.581.324	130.556.811.831
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	61.600.000.000	61.600.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	21.356.271.878	21.332.089.823
Cho vay không lãi suất	7.648.908.952	10.872.779.322
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	1.478.732.740	1.011.771.011
Đặt cọc đi thuê	2.232.189.336	2.710.148.052
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 31)	54.303.700	720.056.114
Khác	67.051.174.718	32.309.967.509
Dài hạn	3.085.351.745	3.085.351.745
Lãi cho vay	2.399.617.058	2.399.617.058
Khác	685.734.687	685.734.687
TỔNG CỘNG	164.506.933.069	133.642.163.576
Dự phòng các khoản phải thu khác khó đòi	(28.422.973.063)	(16.980.973.063)
GIÁ TRỊ THUẬN	136.083.960.006	116.661.190.513

(*) 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.

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	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(368.131.399.899)	(110.128.302.301)
Tăng do thanh lý công ty con	-	(294.065.018.884)
Dự phòng trích lập trong năm	(14.930.072.096)	(18.343.417.181)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	35.585.065	54.405.338.467
Số cuối năm	(383.025.886.930)	(368.131.399.899)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(152.351.668.694)</i>	<i>(137.457.181.665)</i>
<i>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	<i>(230.674.218.236)</i>	<i>(230.674.218.234)</i>

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	122.831.459.786	-	104.166.473.093	(275.509.284)
Công cụ, dụng cụ	2.774.112.398	-	7.880.706.245	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	146.099.500.936	(23.064.375.751)	120.779.482.178	(18.109.091.236)
<i>Chi phí dở dang hàng sản xuất</i>	85.437.651.257	(23.064.375.751)	70.929.233.632	(18.109.091.236)
<i>Chi phí dở dang công trình lắp đặt</i>	36.159.538.777	-	27.716.460.794	-
<i>Chi phí trồng rừng</i>	24.502.310.902	-	22.133.787.752	-
Thành phẩm	161.748.877.930	(259.381.626)	123.616.101.352	(4.857.189.291)
Hàng hóa	3.516.947.993	-	4.573.664.345	(43.400.000)
TỔNG CỘNG	436.970.899.043	(23.323.757.377)	361.016.427.213	(23.285.189.811)

Một phần giá trị hàng tồn kho của các công ty trong nhóm Công ty đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23.1).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(23.285.189.811)	(140.242.194.663)
Dự phòng trong năm	(38.567.566)	(5.774.611.385)
Hoàn nhập dự phòng, sử dụng trong năm	-	288.520.526
Giảm do thanh lý công ty con	-	122.443.095.711
Số cuối kỳ	(23.323.757.377)	(23.285.189.811)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	495.665.941.470	408.624.682.812	31.234.887.706	19.454.050.256	954.979.562.244
Mua mới	-	8.149.900.000	-	949.600.000	9.099.500.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.416.451.591	7.826.751.768	2.960.879	-	17.246.164.238
Tăng khác	-	6.558.911.728	-	-	6.558.911.728
Giảm do thanh lý tài sản	-	(2.378.386.037)	-	-	(2.378.386.037)
Số cuối năm	505.082.393.061	428.781.860.271	31.237.848.585	20.403.650.256	985.505.752.173
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	40.744.365.794	158.579.061.632	11.199.592.225	4.125.908.788	214.648.928.439
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(249.893.876.146)	(254.606.877.771)	(16.307.743.304)	(10.176.566.432)	(530.985.063.653)
Khấu hao trong năm	(14.248.382.871)	(24.558.840.487)	(1.840.740.229)	(1.819.976.797)	(42.467.940.384)
Tăng khác	-	(6.257.495.000)	-	-	(6.257.495.000)
Giảm do thanh lý tài sản	-	2.378.386.037	-	-	2.378.386.037
Số cuối năm	(264.142.259.017)	(283.044.827.221)	(18.148.483.533)	(11.996.543.229)	(577.332.113.000)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	245.772.065.324	154.017.805.041	14.927.144.402	9.277.483.824	423.994.498.591
Số cuối năm	240.940.134.044	145.737.033.050	13.089.365.052	8.407.107.027	408.173.639.173

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
				<i>VND</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	92.034.163.275	23.823.858.425	18.252.879.427	134.110.901.127
Phân loại lại	(4.058.160.218)	-	-	(4.058.160.218)
Số cuối năm	<u>87.976.003.057</u>	<u>23.823.858.425</u>	<u>18.252.879.427</u>	<u>130.052.740.909</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	2.049.785.846	370.000.000	2.419.785.846
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(13.551.889.313)	(14.262.231.990)	(15.213.945.866)	(43.028.067.169)
Hao mòn trong năm	(2.665.939.507)	(2.349.933.969)	(945.626.024)	(5.961.499.500)
Số cuối năm	<u>(16.217.828.820)</u>	<u>(16.612.165.959)</u>	<u>(16.159.571.890)</u>	<u>(48.989.566.669)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>78.482.273.962</u>	<u>9.561.626.435</u>	<u>3.038.933.561</u>	<u>91.082.833.958</u>
Số cuối năm	<u>71.758.174.237</u>	<u>7.211.692.466</u>	<u>2.093.307.537</u>	<u>81.063.174.240</u>

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	24.087.877.582	27.374.385.836
Dự án trồng Mắc ca	20.921.958.277	20.284.128.492
Mua sắm máy móc, thiết bị	30.678.335.053	37.356.205.935
Xây dựng nhà kho, trưng bày	50.000.000	5.700.014.815
Khác	23.189.627.975	21.070.660.624
TỔNG CỘNG	98.927.798.887	111.785.395.702

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	27.971.529.968	20.354.645.259
Công cụ, dụng cụ	20.373.694.264	17.636.701.622
Chi phí bảo hiểm	18.139.467	29.095.064
Khác	7.579.696.237	2.688.848.573
Dài hạn	100.791.384.824	144.009.007.752
Chi phí thuê đất (*)	63.749.124.153	115.243.381.967
Công cụ, dụng cụ	9.160.575.326	10.407.132.351
Chi phí bảo trì và xây dựng	5.511.132.050	6.088.207.108
Khác	22.370.553.295	12.270.286.326
TỔNG CỘNG	128.762.914.792	164.363.653.011

(*) 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 Ngân Hàng Thương Mại Cổ phần Việt Á (TM số 17) 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 m² 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 m² 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 m² tọa lạc tại Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm
 - o 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 ("UBNDBD"), và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê thửa đất số 905 có diện tích 4.417 m² tọa lạc tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	<i>TTO</i>	<i>Bao bì</i>	<i>Tekcom</i>	<i>Natuzzi</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>(50%)</i>	<i>(43,76%)</i>	<i>(16,97%)</i>	<i>(20,00%)</i>	
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	94.930.473.000	2.000.000.000	166.600.013.370	122.728.870.000	386.259.356.370
Giảm trong năm	(94.930.473.000)	-	-	-	(94.930.473.000)
Số cuối kì	-	2.000.000.000	166.600.013.370	122.728.870.000	291.328.883.370
Số đầu năm	(38.951.333.776)	(2.000.000.000)	7.016.582.694	9.213.820.422	(24.720.930.660)
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết trong năm	350.136.058	-	4.069.719.601	(2.340.163.055)	2.079.692.604
Giảm trong năm	38.601.197.718	-	-	-	38.601.197.718
Số cuối năm	-	(2.000.000.000)	11.086.302.295	6.873.657.367	(22.641.238.056)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	55.979.139.224	-	173.616.596.064	131.942.690.422	361.538.425.710
Số cuối năm	-	-	177.686.315.665	129.602.527.367	307.288.843.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025			Địa điểm	VND 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		
Cty 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 CP 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	-	-	-	-	Đăklăk	Trồng rừng
Công ty CP Công nghiệp gỗ Trường Thành	0,033	398.340.000	-	-	-	-	Đăklăk	Sản xuất đồ gỗ
TỔNG CỘNG		27.587.717.078	-		279.784.766	-		

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

17. LỢI THÉ THƯƠNG MẠI

	<i>VND</i> <i>Số tiền</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>211.140.767.692</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(107.329.890.224)
Phân bổ trong năm	<u>(21.114.076.765)</u>
Số cuối năm	<u>(128.443.966.989)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>103.810.877.468</u>
Số cuối năm	<u>82.696.800.703</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả nhà cung cấp	185.653.253.224	195.750.067.793
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 31)	<u>125.190.577</u>	<u>18.077.384.638</u>
TỔNG CỘNG	<u>185.778.443.801</u>	<u>213.827.452.431</u>

18.2 Người mua trả tiền trước

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn	134.458.808.405	74.945.344.045
Công ty Cổ phần Luux Interior	10.154.730.362	10.154.730.362
Công ty Cổ phần Vinhomes ("Vinhomes") (*)	2.220.909.789	2.558.288.428
Các khách hàng khác	<u>122.083.168.254</u>	<u>62.232.325.255</u>
Dài hạn	1.171.936.527.786	1.171.936.527.786
Vinhomes (*)	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
Bên liên quan trả tiền trước (TM số 31)	<u>139.600.000.000</u>	<u>139.600.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.306.395.336.191</u>	<u>1.246.881.871.831</u>

(*) Khoản đặt cọc nêu trên là số tiền 1.032.336.527.786 VND mà Nhóm Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất là 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty, Vingroup và Vinhomes.

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.767.779.077	13.701.661.307
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.723.088	14.503.855
Thuế khác	1.548.145.463	176.962.543
TỔNG CỘNG	24.354.647.628	13.893.127.705
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	2.249.455.221	2.042.725.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.828.085.344	2.976.635.144
Thuế thu nhập cá nhân	1.911.684.335	2.779.734.590
Thuế khác	463.392.981	17.301.277.111
TỔNG CỘNG	7.452.617.881	25.100.372.168

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	86.340.627.455	133.090.192.474
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 18.2)	19.703.771.692	33.975.700.000
Bồi thường (i)	-	51.102.000.000
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	21.180.000.000	21.180.000.000
Chi phí xây dựng	32.268.321.102	19.263.007.402
Lãi vay phải trả khác	4.510.950.156	705.143.230
Khác	8.677.584.505	6.864.341.842
Dài hạn	213.499.783.977	213.499.783.977
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 18.2)	213.499.783.977	213.499.783.977
TỔNG CỘNG	299.840.411.432	346.589.976.451
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	297.629.140.169	294.782.833.221
<i>Bên liên quan (TM số 31)</i>	2.211.271.263	51.807.143.230

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là trích trước khoản tiền bồi thường quyền phát triển rừng tương đương 2.000.000 USD cho OJI Holdings Corporation ("OJI Paper") do Nhóm Công ty không cung cấp đủ diện tích rừng trồng như đã cam kết theo thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và OJI Paper.

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Quyền phát triển rừng để góp vào công ty liên doanh (*)	-	7.932.869.524
Khác	1.749.696.875	880.881.875
TỔNG CỘNG	1.749.696.875	8.813.751.399

(*) Đây là khoản thu nhập phát sinh từ việc đánh giá quyền phát triển rừng để góp vốn vào Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI ("OJI") theo Hợp đồng Liên doanh ký ngày 16 tháng 5 năm 2010 và phụ lục điều chỉnh có giá trị là 3.408.600 USD, tương đương 71.618.094.600 VND. Khoản thu nhập này được ghi nhận vào khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" tương ứng với phần lợi ích của Nhóm Công ty trong OJI theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và phân bổ theo thời gian hữu dụng ước tính của quyền phát triển rừng là hai mươi (20) năm.

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	10.439.851.254	8.996.651.301
Phải trả khác	8.981.652.723	9.264.026.466
TỔNG CỘNG	19.421.503.977	18.260.677.767

23. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn	600.871.102.761	467.049.845.816
Vay ngân hàng (TM số 23.1)	555.859.242.917	420.758.367.661
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	5.984.059.844	7.883.589.405
Vay bên liên quan (TM số 31)	36.927.800.000	35.771.400.000
Vay đối tượng khác (TM số 23.3)	2.100.000.000	2.636.488.750
Vay dài hạn	23.829.107.606	22.794.920.353
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	23.829.107.606	22.794.920.353
TỔNG CỘNG	624.700.210.367	489.844.766.169

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

23. VAY (tiếp theo)

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Vay trong năm	Trả gốc vay trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vay ngắn hạn	467.049.845.816	715.781.262.258	(589.100.465.157)	5.984.059.844	1.156.400.000	600.871.102.761
Vay dài hạn	22.794.920.353	7.601.170.538	(582.923.441)	(5.984.059.844)	-	23.829.107.606
TỔNG CỘNG	489.844.766.169	723.382.432.796	(589.683.388.598)	-	1.156.400.000	624.700.210.367

23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	355.730.139.166	Từ ngày 5 tháng 11 năm 2026 đến ngày 26 tháng 5 năm 2027	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

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

23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	90.826.491.129	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 6 năm 2027	Lãi suất thả nổi	Tín chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Dương	35.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2026 đến ngày 27 tháng 3 năm 2027	7,00	Quyền sử dụng đất tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	19.996.549.391	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2027	9,40 – 10,4	- Hàng hóa tồn kho hình thành từ vốn vay; - 8.000.000 cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư U&I; - Tài sản gắn liền với đất tại các Thửa đất số 92, 94, 97, 98, 135, 140, 181, 183, 202, 260, 261, 263, 274, 330, 331, 332, 342, 355, 359, 366, 686, 855, tờ bản đồ số 28; các Thửa đất số 250, 252, 253, tờ bản đồ số 27; và các Thửa đất số 49, 93, 138, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Tây Nam, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đinh Hoàng Phương và Bà Viên Trúc Vy theo Thỏa thuận Thẻ chấp/Cầm cố Tài sản số CBSG.TTCC.47280624
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	44.406.063.231	Từ 6 - 12 tháng	Lãi suất thả nổi	Thẻ 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 18 tháng 05 năm 2027	Lãi suất thị trường	Thẻ chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	<u>555.859.242.917</u>			

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

23. **VAY** (tiếp theo)

23.2 **Vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động, mua cổ phần công ty con và thực hiện hợp đồng phân phối độc quyền sản phẩm được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn				
Hợp đồng tín dụng từng lần số CBSG.DN.47030724	14.791.666.468	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 7 năm 2031	11,00	- Hàng hóa tồn kho hình thành từ vốn vay; - 8.000.000 cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư U&I;
Hợp đồng tín dụng từng lần số CBSG.DN.46030724	13.719.167.655	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 10 năm 2031	11,00	- Tài sản gắn liền với đất tại các Thửa đất số 92, 94, 97, 98, 135, 140, 181, 183, 202, 260, 261, 263, 274, 330, 331, 332, 342, 355, 359, 366, 686, 855, tờ bản đồ số 28; các Thửa đất số 250, 252, 253, tờ bản đồ số 27; và các Thửa đất số 49, 93, 138, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Tây Nam, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đinh Hoàng Phương và Bà Viên Trúc Vy theo Thỏa thuận Thế chấp/Cầm cố Tài sản số CBSG.TTCC.47280624
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Dương	1.029.000.000	Ngày 14 tháng 1 năm 2026	10,00	Quyền sử dụng đất tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn	273.333.327	Ngày 16 tháng 5 năm 2029	13,00	Phương tiện vận tải theo hợp đồng thế chấp số 018/24/HĐTC
TỔNG CỘNG	<u>29.813.167.450</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>5.984.059.844</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>23.829.107.606</i>			

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay từ đối tượng khác

Số dư cuối năm thể hiện khoản vay từ Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh Sơn Hóa Nông với lãi suất 4,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân và khoản vay tín chấp từ Bà Phạm Thị Thanh Tuyền với lãi suất 4,0%/năm, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân để hỗ trợ vốn lưu động cho Nhóm Công ty.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Số đầu năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	17.170.909.622	8.963.110	(3.225.378.128.720)	385.520.292.392
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	6.167.853.175	6.167.853.175
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>17.170.909.622</u>	<u>8.963.110</u>	<u>(3.240.390.275.545)</u>	<u>370.508.145.567</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025								
Số đầu năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	17.170.909.622	8.963.110	(3.240.390.275.545)	370.508.145.567
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	15.042.106.419	15.042.106.419
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>17.170.909.622</u>	<u>8.963.110</u>	<u>(3.246.528.169.126)</u>	<u>364.370.251.986</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 HỢP (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	393.548.302	393.548.302
Cổ phiếu ưu đãi (*)	17.650.000	17.650.000
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(15.815)	(15.815)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	393.532.487	393.532.487
Cổ phiếu ưu đãi (*)	17.650.000	17.650.000

(*) Các cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết theo quy định của theo 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 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.

24.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>4.111.983.020.000</u>	<u>4.111.983.020.000</u>

24.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	15.042.106.419	6.167.853.175
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi trên cổ phiếu (cổ phiếu)	411.182.487	411.182.487
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	37	15
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	37	15

Nhóm Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

25. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	491.483.090.289	287.813.644.514	1.219.678.158.461	1.223.289.757.663

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn nguyên liệu, thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ	389.452.912.088	289.777.419.864	1.022.084.720.971	1.091.079.387.740
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	38.567.566	5.815.746.538	38.567.566	5.815.746.538
TỔNG CỘNG	389.491.479.654	295.593.166.402	1.022.123.288.537	1.096.895.134.278

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi (lỗ) chênh lệch tỷ giá	1.211.392.315	(561.283.308)	7.811.446.016	9.511.351.777
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	(8.949.286.986)	57.530.200.931	55.116.031.783	57.530.200.931
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	4.656.104.730	10.004.836.881	14.608.832.838	14.248.494.449
Khác	386.438.445	537.859.932	2.200.638.422	2.929.274.830
TỔNG CỘNG	(2.695.351.496)	67.511.614.436	79.736.949.059	84.219.321.987

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	19.273.020.911	62.667.779.015	69.329.286.494	69.430.390.299
Lãi (lỗ) chênh lệch tỷ giá	3.323.286.420	(2.491.987.048)	5.122.184.854	2.475.646.067
Khác	(84.324.110)	(2.211.960)	219.814.166	1.885.400
TỔNG CỘNG	22.511.983.221	60.173.580.007	74.671.285.514	71.907.921.766

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	28.391.476.921	29.372.797.811	116.704.817.367	118.876.522.482
Chi phí nhân viên	16.663.983.697	15.798.037.944	59.160.107.169	55.454.424.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.551.984.738	7.430.496.348	37.040.110.825	37.482.623.828
Công cụ, dụng cụ	620.280.892	433.864.965	2.224.389.063	2.254.676.232
Chi phí khấu hao và hao mòn	863.388.605	2.346.369.320	3.542.046.571	3.778.856.549
Chi phí khác	(5.308.161.011)	3.364.029.234	14.738.163.739	19.905.941.587
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.653.682.145	(27.715.078.156)	125.043.153.628	55.817.673.375
Chi phí nhân viên	12.784.495.560	(2.365.854.575)	57.255.930.028	37.747.465.750
Phân bổ lợi thế thương mại (TM số 7)	5.278.519.191	5.278.519.190	21.114.076.765	21.114.076.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.166.048.593	(809.554.393)	24.154.228.636	11.304.042.768
Chi phí đi thuê	(974.993.478)	4.852.651.083	-	7.537.379.418
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	792.725.786	3.223.032.896	2.934.777.019	5.756.823.525
Chi phí khấu hao và hao mòn	14.259.744.095	(39.932.795.522)	14.894.487.031	(36.061.921.286)
Chi phí khác	1.347.142.398	2.038.923.165	4.689.654.149	8.419.806.436
TỔNG CỘNG	70.045.159.066	1.657.719.655	241.747.970.995	174.694.195.857

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Thuế suất Thuế TNDN</i>	<i>Ưu đãi Thuế TNDN</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	20% lợi nhuận chịu thuế	
Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	10% lợi nhuận chịu thuế trong mười lăm (15) năm kể từ ngày bắt đầu đi vào hoạt động, và chịu thuế suất thông dụng theo quy định hiện hành trong những năm tiếp theo	Miễn thuế TNDN trong bốn (4) năm kể từ khi kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong chín (9) năm tiếp theo
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành		
Các công ty con khác	20% lợi nhuận chịu thuế	

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu trong năm với Nhóm 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
Belmonte Design Services L.L.C	Công ty con gián tiếp
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
Công ty 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 Holdings Corporation	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
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán
Ông Phan Hồng Hoàng	Kế toán trưởng (đến ngày 10 tháng 10 năm 2025)
Ông Hoàng Duy Thắm	Kế toán trưởng (từ ngày 11 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 12 năm 2025)
Bà Phan Thị Thanh Tuyền	Kế toán trưởng (từ ngày 19 tháng 12 năm 2025)
Excelsior Oak Limited	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	Cổ đông lớn

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

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

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 Nhóm 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 kỳ kế toán không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

Các nghiệp vụ này được thực hiện theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 13 tháng 5 năm 2024.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2025</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.716.733.607	93.443.951.681
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Ứng trước	10.000.000.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Chi hộ	54.303.700	54.303.700
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Lãi cho vay	-	665.752.414
		54.303.700	720.056.114
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
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
		125.190.577	18.077.384.638
<i>Người mua trả tiền trước dài hạn</i>			
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Bán hàng	139.600.000.000	139.600.000.000
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>			
OJI Holdings Corporation	Bồi thường	-	51.102.000.000
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Chi phí lãi vay	2.211.271.263	705.143.230
		2.211.271.263	51.807.143.230
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Vay (*)	36.927.800.000	35.771.400.000

(*) 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.

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

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Ngoài các sự kiện đã nêu trong các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026