

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 53

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 Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) 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 ("Nhóm 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; 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 còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, ấp Bàu Bàng, xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị 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 Thị Diễm Huyền	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đoàn Thị 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 như sau:

Bà Lưu Thị Diễm Hồng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2026
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2026

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	
Bà Lưu Thị Diễm Hồng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2026
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2026

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần 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 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.

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 tôi, Tổng Giám đốc Công ty, 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.




Lưu Thị Diễm Hồng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11748196/68649088/FN-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Yoong Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2023-004-1

Đặng Nguyên Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5041-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại - Thuyết minh số 35)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.573.638.988.580	1.360.560.819.905
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	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	6	97.921.601.023	16.328.710.194
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		963.031.526.941	867.432.018.406
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	656.475.105.381	530.234.364.882
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	232.783.421.832	235.681.592.558
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	9	68.552.901.073	97.219.179.873
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	10	159.175.671.215	134.497.611.831
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(161.212.023.487)	(137.457.181.665)
140	IV. Hàng tồn kho	12	405.393.088.799	337.731.237.402
141	1. Hàng tồn kho		428.716.846.176	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		49.475.818.699	34.247.772.964
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	25.161.321.273	20.354.645.259
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	22.766.351.963	13.701.661.307
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	1.548.145.463	191.466.398

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.265.121.191.645	1.431.885.860.598
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		156.205.235.930	178.551.389.291
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	8	143.878.593.740	166.224.747.101
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	239.915.508.679	239.915.508.679
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	3.085.351.745	3.085.351.745
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	11	(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	13	408.173.639.173	423.994.498.591
222	Nguyên giá		979.248.257.173	954.979.562.244
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(571.074.618.000)	(530.985.063.653)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	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	15	98.927.798.887	111.785.395.702
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		334.965.524.974	378.651.857.836
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	307.288.843.032	361.538.425.710
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	27.989.377.078	1.079.784.766
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(800.000.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	487.304.864	16.033.647.360
260	V. Tài sản dài hạn khác		185.785.818.441	247.819.885.220
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	103.089.017.738	144.009.007.752
269	2. Lợi thế thương mại	18	82.696.800.703	103.810.877.468
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.838.760.180.225	2.792.446.680.503

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.449.607.487.598	2.392.635.867.269
310	I. Nợ ngắn hạn		1.029.685.479.410	956.476.248.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	186.790.711.233	213.827.452.431
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	109.864.704.496	74.945.344.045
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	8.044.221.029	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	21	68.492.923.360	133.090.192.474
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	19.457.285.016	18.260.677.767
320	7. Vay ngắn hạn	23	600.752.055.135	467.049.845.816
330	II. Nợ dài hạn		1.419.922.008.188	1.436.159.618.586
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19.2	1.171.936.527.786	1.171.936.527.786
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	203.818.374.350	213.499.783.977
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		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	23.948.155.232	22.794.920.353
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.4	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		389.152.692.627	399.810.813.234
410	I. Vốn chủ sở hữu		389.120.957.373	399.779.077.980
411	1. Vốn cổ phần	24.1	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	24.1	(517.711.506.620)	(517.711.506.620)
415	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	(552.965.000)	(552.965.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	17.170.909.622	17.170.909.622
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	8.963.110	8.963.110
421	6. Lỗi lũy kế	24.1	(3.250.532.040.898)	(3.240.390.275.545)
421a	- Lỗi 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		11.038.234.647	6.167.853.175
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	28.754.577.159	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		2.838.760.180.225	2.792.446.680.503


Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Lưu Thị Diễm Hồng
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	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.246.073.594.937	1.224.582.068.556
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(4.198.059.131)	(1.292.310.893)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.241.875.535.806	1.223.289.757.663
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.029.711.012.706)	(1.096.895.134.278)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		212.164.523.100	126.394.623.385
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	71.690.733.174	84.219.321.987
22	7. Chi phí tài chính	27	(73.147.959.798)	(71.907.921.766)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(67.445.543.659)	(69.430.390.299)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	17	2.079.692.604	2.331.206.064
25	9. Chi phí bán hàng	28	(116.995.364.631)	(118.876.522.482)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(129.269.756.607)	(55.817.673.375)
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(33.478.132.158)	(33.656.966.187)
31	12. Thu nhập khác	29	63.051.082.034	53.148.290.717
32	13. Chi phí khác	29	(19.116.333.293)	(11.829.532.346)
40	14. Lợi nhuận khác	29	43.934.748.741	41.318.758.371
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.456.616.583	7.661.792.184
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(618.118.316)	(1.019.255.955)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.1	683.381.126	683.381.126
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.521.879.393	7.325.917.355

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	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		11.038.234.647	6.167.853.175
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(516.355.254)	1.158.064.180
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	27	15
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	27	15



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lưu Thị Diễm Hồng
Tổng Giám đốc



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	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.456.616.583	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)	13, 14, 18	69.543.516.649	63.511.198.075
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		24.593.409.388	(31.012.169.427)
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		(63.791.432.151)	(76.080.191.676)
06	Chi phí lãi vay	27	67.445.543.659	69.430.390.299
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		109.686.549.791	33.638.318.264
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(185.531.830.588)	110.802.164.144
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(67.700.418.963)	35.174.609.225
11	Giảm các khoản phải trả		(50.295.438.504)	(225.729.255.562)
12	Giảm chi phí trả trước		36.113.314.000	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		(164.564.968)	(65.577.808)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(194.516.892.087)	(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")		(23.281.253.789)	(89.715.444.364)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		(140.654.347.134)	(77.369.861.055)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		75.087.845.332	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		8.240.305.839	14.391.640.516
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		35.036.844.568	(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	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	722.982.532.796	537.237.694.827
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(589.283.488.598)	(460.148.713.714)
36	Tiền chi cổ tức	24.3	(21.180.000.000)	(21.238.027.397)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		112.519.044.198	55.850.953.716
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(46.961.003.321)	(38.393.752.913)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		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 năm	5	57.816.953.118	104.821.080.939



Phan Thị Thanh Tuyên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Lưu Thị Diễm Hồng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) 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 ("Nhóm 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; 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 còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, ấp Bàu Bàng, xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty là 12 tháng, trừ hoạt động trồng rừng có chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự kiến từ 8 đến 12 năm.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.190 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.815 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có tám (8) công ty con như sau:

Tên công ty con	Địa điểm	Ngành nghề	Tỷ lệ Quyền biểu lợi ích (%)	Quyết (%)
Công ty con trực tiếp				
1. Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ sứ	100,00	100,00
2. Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	Đắk Lắk	Trồng rừng	99,98	99,98
3. Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành	Đắk Lắk	Trồng rừng	99,97	99,97
4. Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	Đắk Lắk	Trồng rừng	97,24	97,24
5. Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành – Ea H'leo	Đắk Lắk	Khu công nghiệp	97,30	97,30
6. Công ty Cổ phần Đồ Gỗ Casadora	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ	60,00	60,00
7. Công ty Cổ phần Central Wood	Gia Lai	Sản xuất đồ gỗ	51,00	51,00
Công ty con gián tiếp				
1. Belmonte Design Services L.L.C	Dubai	Thiết kế sản phẩm nội thất	100,00	100,00

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. Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành ("Bao bì")	Thành phố Hồ Chí Minh	Bao bì	43,76	43,76
2. Công ty Cổ phần Tekcom ("Tekcom")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ	16,97	16,97
3. Natuzzi Singapore Pte. Ltd. ("Natuzzi")	Singapore	Kinh doanh nội thất	20,00	20,00

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.

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)

2.2 *Giả định hoạt động liên tục*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 3.250.532.040.898 VND. Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, để đảm bảo Nhóm Công ty có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai. Kế hoạch kinh doanh 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, Nhóm Công ty đã thu xếp bổ sung đủ 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 của Nhóm Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *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.

2.5 *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.

2.6 *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.

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.

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

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

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

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

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 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.

Nhóm 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, công cụ, dụng cụ, hàng hóa | - 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. 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 hợp nhất.

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 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 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)

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ 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 hợp nhất 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.

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").

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)

3.7 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 thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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

3.9 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 năm.

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 năm phát sinh vào 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)

3.12 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 năm 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. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. 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.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm 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.

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. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. 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 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 năm 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 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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)

3.13 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.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm 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 năm 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.

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 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 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu (tiếp theo)*

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.

3.17 *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 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.

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.



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 (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 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.

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm nay và các năm 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.

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

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 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 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 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 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.

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.

11/01/2025

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)

3.21 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 cấu 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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Hợp nhất kinh doanh từ mua Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI ("TTO")

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh lý hợp đồng với OJI Holdings Corporation ("OJI") theo phương án được thông qua bởi Hội đồng Quản trị Công ty trong Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 4 năm 2025. Theo đó, Công ty đã hoàn tất mua lại 49% giá trị vốn góp của OJI trong TTO với giá phí nhận chuyển nhượng là 111.098.205.680 VND. Giao dịch chuyển nhượng vốn góp đã được Phòng Quản lý Doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 của TTO, cấp ngày 15 tháng 8 năm 2025. Nhóm Công ty trở thành công ty mẹ nắm giữ 100% quyền sở hữu và kiểm soát trong TTO.

Vào ngày 27 tháng 9 năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc ký kết hợp đồng số 01/HĐCN-2025 chuyển nhượng 73,17% vốn điều lệ của TTO cho Công ty Cổ phần Thành Ngân với giá chuyển nhượng là 190.000.000.000 VND. Giao dịch chuyển nhượng vốn góp đã được Phòng Quản lý Doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 của TTO, cấp ngày 13 tháng 10 năm 2025. Theo đó, TTO trở thành Công ty liên kết với Nhóm Công ty kể từ ngày này và Công ty nắm giữ 26.83% quyền sở hữu và kiểm soát trong TTO.

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc ký kết hợp đồng số 02/HĐCN-2025 chuyển nhượng 5,35% vốn điều lệ của TTO cho Công ty Cổ phần Thành Ngân với giá chuyển nhượng là 13.939.617.309 VND và hợp đồng số 03/HĐCN-2025 chuyển nhượng 10,00% vốn điều lệ của TTO cho ông Lê Xuân Vương với giá chuyển nhượng là 26.060.382.691 VND. Các giao dịch chuyển nhượng vốn góp đã được Phòng Quản lý Doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 của TTO, cấp ngày 8 tháng 12 năm 2025. Theo đó, Công ty chỉ còn nắm giữ 11,48% quyền sở hữu và kiểm soát trong TTO.

Theo đó, Nhóm Công ty chỉ còn nắm giữ 11,48% quyền sở hữu và kiểm soát trong TTO (*Thuyết minh ("TM") số 18*).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số tiền đã thực trả gốc và lãi vay trong năm		
- tiền trả lãi vay đã căn trừ theo thỏa thuận (Thuyết minh số 19.2)	45.308.189.332	49.920.673.384

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong có kỳ hạn còn lại trên mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,9% đến 5,4%/năm.

Ngoài ra, một số tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ thực hiện của Công ty trong một số hợp đồng lắp đặt nhất định và một số khoản tiền gửi có kỳ hạn đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 23.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác (*)	567.758.371.774	436.790.413.201
- 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	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes – Chi nhánh Hưng Yên	43.402.034.661	61.839.656.564
- Các khách hàng khác	334.717.603.351	303.530.793.261
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32)	88.716.733.607	93.443.951.681
TỔNG CỘNG	656.475.105.381	530.234.364.882
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(44.690.164.675)	(39.380.641.295)
GIÁ TRỊ THUẬN	611.784.940.706	490.853.723.587

(*) Một số khoản phải thu được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (TM số 23.1)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (phân loại lại – TM số 35)
Ngắn hạn	232.783.421.832	235.681.592.558
Công ty TNHH MTV TTF Cao Nguyên (i)	54.000.000.000	-
Tạm ứng để đầu tư (ii)	34.909.246.000	32.768.446.000
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (iii)	36.622.354.034	31.584.199.500
Công ty Cổ phần Trường Thành (iii)	11.187.692.580	73.244.982.481
Ứng trước cho bên liên quan (TM số 32)	10.000.000.000	23.820.000
Các nhà cung cấp khác	86.064.129.218	98.060.144.577
Dài hạn	143.878.593.740	166.224.747.101
Công ty Cổ phần Trường Thành (iii)	126.310.416.365	133.253.126.464
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (iii)	17.568.177.375	32.971.620.637
TỔNG CỘNG	376.662.015.572	401.906.339.659
Dự phòng các khoản trả trước cho người bán khó đòi	(107.045.187.232)	(106.111.868.778)
GIÁ TRỊ THUẦN	269.616.828.340	295.794.470.881

- (i) Khoản trả trước cho người bán này đã được tất toán toàn bộ bằng tiền sau niên độ.
- (ii) 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.
- (iii) Các khoản ứng trước cho người bán này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất như sau:
- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Trường Thành tại thửa đất số 178, 179, tờ bản đồ số DC03, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk.
 - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Trường Thành tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số D4-III-C-a, số 81 Nguyễn Tất Thành, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.
 - Quyền sử dụng đất và Công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 09, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk.

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. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	68.552.901.073	97.219.179.873
Phải thu về cho các bên khác vay	55.902.901.073	45.402.901.073
- Công ty Cổ phần MDF Việt Nam	20.400.000.000	20.400.000.000
- Công ty Cổ phần T&T M'Drak	10.496.143.573	10.496.143.573
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Trường Thành Phước An	9.506.757.500	9.506.757.500
- Công ty TNHH MTV TTF Cao Nguyên (i)	9.500.000.000	-
- Các bên khác	6.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu về cho bên liên quan vay (TM số 32)	12.650.000.000	51.816.278.800
Dài hạn	239.915.508.679	239.915.508.679
Công ty Cổ phần Trường Thành (ii)	121.851.654.540	121.851.654.540
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (ii)	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	(180.655.015.690)	(198.401.465.836)
GIÁ TRỊ THUẬN	127.813.394.062	138.733.222.716

(i) Khoản cho vay ngắn hạn này đã được tất toán toàn bộ bằng tiền sau niên độ.

(ii) Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất như sau:

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Trường Thành tại thửa đất số 178, 179, tờ bản đồ số DC03, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Trường Thành tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số D4-III-C-a, số 81 Nguyễn Tất Thành, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.
- Quyền sử dụng đất và Công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 09, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk.

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại – TM số 35)
Ngắn hạn	159.175.671.215	134.497.611.831
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	61.000.000.000	61.600.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	20.360.931.738	21.332.089.823
Cho vay không lãi suất	20.723.381.173	10.872.779.322
Đặt cọc đi thuê	1.599.070.433	2.710.148.052
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	1.478.732.740	1.011.771.011
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32)	7.142.353.700	7.202.922.784
Khác	46.871.201.431	29.767.900.839
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	162.261.022.960	137.582.963.576
Dự phòng các khoản phải thu khác khó đòi	(34.492.973.053)	(16.980.973.063)
GIÁ TRỊ THUẬN	127.768.049.907	120.601.990.513

(*) Đây là các khoản phải thu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư với các đối tác cá nhân. Một phần khoản ủy thác đầu tư này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất của Ông Võ Đình Ngọc tại Thửa đất số 839, Tờ Bản Đồ Số: 5-1, Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh. Giá trị còn lại của khoản ủy thác đầu tư đã được tất toán toàn bộ bằng tiền sau niên độ.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu ngắn hạn 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 ngắn hạn 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	(24.754.946.750)	(18.343.417.181)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.000.104.928	54.405.338.467
Số cuối năm	<u>(391.886.241.721)</u>	<u>(368.131.399.899)</u>
<i>Trong đó:</i>		
Ngắn hạn	(161.212.023.487)	(137.457.181.665)
Dài hạn	(230.674.218.234)	(230.674.218.234)

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. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm	161.714.132.656	(4.895.756.857)	123.616.101.352	(4.857.189.291)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	137.849.847.805	(18.109.091.236)	120.779.482.178	(18.109.091.236)
<i>Chi phí dở dang hàng sản xuất</i>	121.692.213.996	(18.109.091.236)	98.645.694.426	(18.109.091.236)
<i>Chi phí trồng rừng</i>	16.157.633.809	-	22.133.787.752	-
Nguyên vật liệu	117.022.912.984	(275.509.284)	104.166.473.093	(275.509.284)
Công cụ, dụng cụ	8.613.004.738	-	7.880.706.245	-
Hàng hóa	3.516.947.993	(43.400.000)	4.573.664.345	(43.400.000)
TỔNG CỘNG	428.716.846.176	(23.323.757.377)	361.016.427.213	(23.285.189.811)

Một phần giá trị hàng tồn kho 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 năm	(23.323.757.377)	(23.285.189.811)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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 HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	492.154.825.522	412.048.083.939	31.616.507.255	19.160.145.528	954.979.562.244
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.416.451.591	8.131.129.375	-	-	17.547.580.966
Mua mới	-	8.149.900.000	-	949.600.000	9.099.500.000
Xóa sổ	-	(2.378.386.037)	-	-	(2.378.386.037)
Số cuối năm	501.571.277.113	425.950.727.277	31.616.507.255	20.109.745.528	979.248.257.173
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	40.626.989.955	153.419.926.515	11.721.792.225	4.225.178.438	209.993.887.133
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)	(24.708.840.487)	(1.690.740.229)	(1.819.976.797)	(42.467.940.384)
Xóa sổ	-	2.378.386.037	-	-	2.378.386.037
Số cuối năm	(264.142.259.017)	(276.937.332.221)	(17.998.483.533)	(11.996.543.229)	(571.074.618.000)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	242.260.949.376	157.441.206.168	15.308.763.951	8.983.579.096	423.994.498.591
Số cuối năm	237.429.018.096	149.013.395.056	13.618.023.722	8.113.202.299	408.173.639.173

Một số tài sản cố định đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 23.1).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Phần mềm máy tính	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	92.034.163.275	23.751.480.972	18.325.256.880	134.110.901.127
Giảm khác	(4.058.160.218)	-	-	(4.058.160.218)
Số cuối năm	87.976.003.057	23.751.480.972	18.325.256.880	130.052.740.909
Trong đó:				
<i>Đã hao mòn hết</i>				
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	(2.665.939.487)	(2.349.933.989)	(945.626.024)	(5.961.499.500)
Số cuối năm	(16.217.828.800)	(16.612.165.979)	(16.159.571.890)	(48.989.566.669)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	78.482.273.962	9.489.248.982	3.111.311.014	91.082.833.958
Số cuối năm	71.758.174.257	7.139.314.993	2.165.684.990	81.063.174.240

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 Nhóm Công ty (TM số 23.1).

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm máy móc, thiết bị	30.678.335.053	37.356.205.935
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
Khác	23.239.627.975	26.770.675.439
TỔNG CỘNG	98.927.798.887	111.785.395.702

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	25.161.321.273	20.354.645.259
Công cụ, dụng cụ	19.673.737.355	17.636.701.622
Chi phí bảo hiểm	1.854.594.792	29.095.064
Khác	3.632.989.126	2.688.848.573
Dài hạn	103.089.017.738	144.009.007.752
Chi phí thuê đất (*)	63.749.124.153	115.243.381.967
Công cụ, dụng cụ	13.781.792.435	10.407.132.351
Chi phí bảo trì và xây dựng	7.911.533.010	6.088.207.108
Khác	17.646.568.140	12.270.286.326
TỔNG CỘNG	128.250.339.011	164.363.653.011

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

Tỷ lệ sở hữu (%)	TTO	Bao bì (43,76%)	Tekcom (16,97%)	Natuzzi (20,00%)	VND Tổng cộng
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 do chuyển nhượng	(94.930.473.000)	-	-	-	(94.930.473.000)
Số cuối năm	-	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 kỳ	350.136.058	-	4.069.719.601	(2.340.163.055)	2.079.692.604
Giảm do chuyển nhượng	38.601.197.718	-	-	-	38.601.197.718
Số cuối năm	-	(2.000.000.000)	11.086.302.295	6.873.657.367	15.959.959.662
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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết giá trị khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND		
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI (TM số 4.1)	11,48	23.652.092.312	-	-	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Natuzzi Việt Nam	5,00	3.257.500.000	-	-	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 1	10,00	800.000.000 (800.000.000)	10,00	800.000.000	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, chế biến và kinh doanh các sản phẩm bao bì
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	0,47	279.784.766	-	279.784.766	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất sản phẩm kim loại
TỔNG CỘNG		27.989.377.078 (800.000.000)		1.079.784.766		

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Số tiền
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>

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	181.838.581.764	190.057.963.175
- Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng KCN Nhơn Hòa	2.140.981.411	33.044.988.226
- Các nhà cung cấp khác	179.697.600.353	157.012.974.949
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 32)	<u>4.952.129.469</u>	<u>23.769.489.256</u>
TỔNG CỘNG	<u>186.790.711.233</u>	<u>213.827.452.431</u>

19.2 Người mua trả tiền trước

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	109.864.704.496	74.945.344.045
Công ty Cổ phần Luux Interior	10.154.730.362	10.154.730.362
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thanh Sơn Hóa Nông	10.000.000.000	10.000.000.000
Các khách hàng khác	89.709.974.134	54.790.613.683
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 32)	<u>139.600.000.000</u>	<u>139.600.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.281.801.232.282</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 huy động tiền gửi tiết kiệm thời hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương ("Vietcombank") vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,5%/năm) theo Thỏa thuận Nguyên tắc ngày 15 tháng 5 năm 2017 và phụ lục ngày 15 tháng 5 năm 2022 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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	13.701.661.307	58.307.811.975	(49.243.121.319)	22.766.351.963
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.503.855	-	(14.503.855)	-
Khác	176.962.543	2.265.785.040	(894.602.120)	1.548.145.463
TỔNG CỘNG	13.893.127.705	60.573.597.015	(50.152.227.294)	24.314.497.426
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.976.635.144	567.781.079	(1.095.165.224)	2.449.250.999
Thuế giá trị gia tăng	2.042.725.323	58.183.765.979	(57.952.510.683)	2.273.980.619
Thuế thu nhập cá nhân	2.779.734.590	9.720.522.967	(10.517.862.370)	1.982.395.187
Phạt thuế	16.906.857.647	259.421.819	(16.189.841.973)	976.437.493
Khác	394.419.464	3.911.657.586	(3.943.920.319)	362.156.731
TỔNG CỘNG	25.100.372.168	72.643.149.430	(89.699.300.569)	8.044.221.029

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	68.492.923.360	133.090.192.474
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (TM số 24)	21.180.000.000	21.180.000.000
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 19.2)	27.097.310.129	33.975.700.000
Chi phí xây dựng	7.972.287.054	19.263.007.402
Lãi vay phải trả khác	3.273.675.435	705.143.230
Bồi thường	-	51.102.000.000
Khác	8.969.650.742	6.864.341.842
Dài hạn	203.818.374.350	213.499.783.977
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 19.2)	203.818.374.350	213.499.783.977
TỔNG CỘNG	272.311.297.710	346.589.976.451
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	269.575.973.859	294.725.237.104
Bên liên quan (TM số 32)	2.735.323.851	51.864.739.347

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	7.227.481.635	6.462.980.845
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	2.798.232.070	2.533.670.456
Phải trả khác	9.431.571.311	9.264.026.466
TỔNG CỘNG	<u>19.457.285.016</u>	<u>18.260.677.767</u>

23. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	600.752.055.135	467.049.845.816
Vay ngân hàng (TM số 23.1)	555.939.242.917	420.758.367.661
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	5.785.012.218	7.883.589.405
Vay bên liên quan (TM số 32)	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	23.948.155.232	22.794.920.353
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	23.948.155.232	22.794.920.353
TỔNG CỘNG	<u>624.700.210.367</u>	<u>489.844.766.169</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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:

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả gốc vay trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	467.049.845.816	715.381.362.258	(588.700.565.157)	5.865.012.218	1.156.400.000	600.752.055.135
Vay dài hạn	22.794.920.353	7.601.170.538	(582.923.441)	(5.865.012.218)	-	23.948.155.232
TỔNG CỘNG	489.844.766.169	722.982.532.796	(589.283.488.598)	-	1.156.400.000	624.700.210.367

VND

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	Số cuối năm	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 10 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HIN

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)

23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	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 9 tháng 1 năm 2026 đến ngày 10 tháng 6 năm 2026	9,84 – 10,14	Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Dương	35.000.000.000	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026	7,0	Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Chuẩn, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	19.996.549.391	Từ ngày 16 tháng 3 năm 2026 đến ngày 24 tháng 9 năm 2026	9,4 – 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 Bến Cát 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 TMCP Hàng Hải Việt Nam	44.406.063.231	Từ ngày 27 tháng 2 năm 2026 đến ngày 17 tháng 4 năm 2026	2,6	Một số khoản tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn	9.900.000.000	Ngày 18 tháng 5 năm 2026	1,7	Một số khoản tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn	80.000.000	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 12 năm 2026	13,1	Một số máy móc, thiết bị (TM số 13)
TỔNG CỘNG	555.939.242.917			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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 được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm 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	28.510.834.123	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 31 tháng 1 năm 2032	9,4 - 11,0	- 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 Bến Cát 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	10,0	Quyền sử dụng đất tại xã Bình Chuẩn, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn	193.333.327	Ngày 16 tháng 5 năm 2029	13,0	Phương tiện vận tải theo hợp đồng thế chấp số 018/24/HĐTC (TM số 13)
TỔNG CỘNG	29.733.167.450			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	5.785.012.218			
Vay dài hạn	23.948.155.232			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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 kỳ thể hiện khoản vay tin chấp từ Bà Phạm Thị Thanh Tuyền và Ông Trần Vũ Khương với lãi suất 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) vốn chủ sở hữu

	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 chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Tổng cộng	VND
Năm trước:									
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	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	
Năm nay:									
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	-	-	-	-	-	-	11.038.234.647	11.038.234.647	
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (TM số 21) (*)	-	-	-	-	-	-	(21.180.000.000)	(21.180.000.000)	
Số cuối năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	17.170.909.622	8.963.110	(3.250.532.040.898)	360.366.380.214	

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành		
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
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(15.815)	(15.815)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<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 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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	4.111.983.020.000	4.111.983.020.000
Cổ tức		
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi đã trả trong năm	21.180.000.000	21.238.027.397

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	11.038.234.647	6.167.853.175
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi trên cổ phiếu (<i>cổ phiếu</i>)	411.182.487	411.182.487
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	27	15
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	27	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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

VND
Số tiền

Năm trước:	
Số đầu năm	(118.422.293.859)
Tăng do thanh lý công ty con	146.535.162.092
Lãi thuần trong năm	1.158.064.180
Số cuối năm	<u>29.270.932.413</u>
Năm nay:	
Số đầu năm	29.270.932.413
Lỗ thuần trong năm	(516.355.254)
Số cuối năm	<u>28.754.577.159</u>

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	1.246.073.594.937	1.224.582.068.556
Doanh thu bán nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa	821.011.654.145	814.482.060.053
Doanh thu hợp đồng thi công, lắp đặt	373.341.018.060	383.234.156.366
Doanh thu từ khai thác rừng	40.055.007.470	7.683.757.853
Doanh thu khác	11.665.915.262	19.182.094.284
Trừ	(4.198.059.131)	(1.292.310.893)
Chiết khấu thương mại	(4.111.685.992)	-
Hàng bán bị trả lại	(86.373.139)	(1.292.310.893)
DOANH THU THUẦN	<u>1.241.875.535.806</u>	<u>1.223.289.757.663</u>
Trong đó:		
Doanh thu bán nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa	816.813.595.014	813.189.749.160
Doanh thu hợp đồng thi công, lắp đặt	373.341.018.060	383.234.156.366
Doanh thu từ khai thác rừng	40.055.007.470	7.683.757.853
Doanh thu khác	11.665.915.262	19.182.094.284
Trong đó:		
Bên thứ ba	1.070.109.024.576	1.130.213.055.217
Bên liên quan	171.766.511.230	93.076.702.446

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	55.084.164.583	57.530.200.931
Lãi cho vay và tiền gửi	8.707.267.568	14.248.494.449
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.698.662.601	9.511.351.777
Khác	2.200.638.422	2.929.274.830
TÓNG CỘNG	<u>71.690.733.174</u>	<u>84.219.321.987</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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa	719.080.127.079	753.944.894.809
Giá vốn hợp đồng thi công, lắp đặt	291.463.118.714	326.619.102.982
Giá vốn khai thác rừng	18.828.162.752	7.602.357.192
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	38.567.566	5.815.746.538
Khác	301.036.595	2.913.032.757
TỔNG CỘNG	<u>1.029.711.012.706</u>	<u>1.096.895.134.278</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	67.445.543.659	69.430.390.299
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.356.529.968	2.475.646.067
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	800.000.000	-
Khác	545.886.171	1.885.400
TỔNG CỘNG	<u>73.147.959.798</u>	<u>71.907.921.766</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	116.995.364.631	118.876.522.482
Chi phí nhân viên	59.160.107.169	55.454.424.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.316.748.779	37.482.623.828
Công cụ, dụng cụ	3.010.640.020	2.254.676.232
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.542.046.571	3.778.856.549
Chi phí khác	14.965.822.092	19.905.941.587
Chi phí quản lý doanh nghiệp	129.269.756.607	55.817.673.375
Chi phí nhân viên	51.390.636.149	37.747.465.750
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		
nợ phải thu khó đòi	23.754.841.822	(36.061.921.286)
Phân bổ lợi thế thương mại (TM số 18)	21.114.076.765	21.114.076.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.266.756.883	11.304.042.768
Chi phí đi thuê	3.816.135.923	7.537.379.418
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.664.041.784	5.756.823.525
Chi phí khác	13.263.267.281	8.419.806.436
TỔNG CỘNG	<u>246.265.121.238</u>	<u>174.694.195.857</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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	63.051.082.034	53.148.290.717
Xóa khoản bồi thường	51.102.000.000	-
Các khoản phạt, bồi thường	518.026.690	171.450.008
Xóa sổ công nợ	1.717.935.076	4.498.345.539
Xóa lãi chậm trả	-	38.099.383.767
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	4.301.496.296
Khác	9.713.120.268	6.077.615.107
Chi phí khác	(19.116.333.293)	(11.829.532.346)
Xóa sổ xây dựng cơ bản dở dang	(6.298.089.747)	-
Lỗi từ xóa sổ và thanh lý tài sản cố định	(4.098.583.272)	(694.526.953)
Các khoản phạt, bồi thường	(3.786.959.362)	(3.419.005.172)
Khấu hao tài sản không sử dụng	(2.556.213.135)	(286.278.916)
Khác	(2.376.487.777)	(7.429.721.305)
LỢI NHUẬN KHÁC	43.934.748.741	41.318.758.371

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	821.025.588.516	934.454.712.207
Chi phí nhân viên	310.769.174.014	286.313.300.955
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	65.756.557.287	60.060.059.287
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.866.928.887	92.121.788.217
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	23.793.409.388	(30.575.830.427)
Chi phí khác	28.185.894.202	57.964.480.710
TỔNG CỘNG	1.305.397.552.294	1.400.338.510.949

31. 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:

Công ty	Thuế suất Thuế TNDN	Ưu đãi Thuế TNDN
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	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	trong những năm tiếp theo 20% lợi nhuận chịu thuế	



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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	453.968.797	1.019.255.955
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	164.149.519	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	618.118.316	1.019.255.955
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(683.381.126)	(683.381.126)
TỔNG CỘNG	(65.262.810)	335.874.829

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.456.616.583	7.661.792.184
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.091.323.317	1.532.358.437
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	9.533.620.200	7.339.540.906
Chi phí phải trả	(14.860.329.175)	(6.235.844.389)
Chi phí lãi vay	6.488.196.300	8.703.886.202
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào các công ty con	-	(11.506.040.186)
Thay đổi dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.750.968.364	(7.212.384.257)
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.202.057.956	13.294.621.470
Thay đổi dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.713.513	1.112.664.822
Thuế được miễn giảm	(316.889.815)	(217.901.343)
Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(415.938.521)	(466.241.213)
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.925.033.801)	(1.216.306.245)
Khác	379.048.852	(4.792.479.375)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(65.262.810)	335.874.829

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Các chênh lệch tạm thời

	VND Số tiền
Dự phòng phải thu khó đòi	391.886.241.721
Chi phí trích trước	272.311.297.710
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	23.323.757.377
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.188.548.500
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	800.000.000
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	69.874.292
TỔNG CỘNG	689.579.719.600

Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 78.890.269.188 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 117.505.148.413 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

						VND
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	
2021 (*)	2026	47.946.015.361	(47.946.015.361)	-	-	
2023 (**)	2028	3.086.025.704	(3.086.025.704)	-	-	
2024 (**)	2029	66.473.107.348	(13.593.127.942)	-	52.879.979.406	
2025 (**)	2030	26.010.289.782	-	-	26.010.289.782	
TỔNG CỘNG		143.515.438.195	(64.625.169.007)	-	78.890.269.188	

(*) Lỗ thuế theo biên bản quyết toán thuế.

(**) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con giai đoạn tài chính những năm này chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được các khoản lỗ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tiếp theo)

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
2020 (i)	2025	22.960.109.000	(4.534.149.020)	(18.425.959.980)	-
2021 (i)	2026	21.948.382.826	(7.261.406.348)	-	14.686.976.478
2022 (i)	2027	44.741.046.062	(18.747.290.961)	-	25.993.755.101
2023 (ii)	2028	34.910.750.242	(7.556.537.438)	-	27.354.212.804
2024 (ii)	2029	25.117.985.045	-	-	25.117.985.045
2025 (ii)	2030	32.440.981.498	-	-	32.440.981.498
TỔNG CỘNG		182.119.254.673	(38.099.383.767)	(18.425.959.980)	125.593.910.926

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN theo biên bản quyết toán thuế.

(ii) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 125.593.910.926 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 111.578.889.408 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

31.4 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản cố định tại ngày mua Sứ Thiên Thanh	15.826.705.445	16.510.086.571	(683.381.126)	(683.381.126)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	15.826.705.445	16.510.086.571		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			(683.381.126)	(683.381.126)

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. 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 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
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Công ty liên kết (đến ngày 8 tháng 12 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 liên kết
Công ty TNHH Thương mại TTF	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
OJI Holdings Corporation	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Ông Mai Hữu Tín	Công ty đồng liên doanh (đến ngày 31 tháng 5 năm 2025)
Ông Vũ Xuân Dương	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")
Bà Lưu Thị Diễm Hồng	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc (từ ngày 9 tháng 2 năm 2026)
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Tổng Giám đốc (đến ngày 9 tháng 2 năm 2026) kiêm thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 24 tháng 6 năm 2025)
Ông Võ Quốc Lợi	kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Nội bộ (từ ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Ông Phan Hồng Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Nội bộ (đến ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Ông Hoàng Duy Thắm	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán Nội bộ Kế toán trưởng (đến ngày 11 tháng 10 năm 2025)
Bà Phan Thị Thanh Tuyền	Kế toán trưởng (từ ngày 11 tháng 10 năm 2025)
Excelsior Oak Limited	đến ngày 19 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	Kế toán trưởng (từ ngày 19 tháng 12 năm 2025)
	Cổ đông lớn
	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 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

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

thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước như sau:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng	165.775.287.021	93.076.702.446
	Ứng trước mua hàng	10.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	5.991.224.209	7.823.039.201
	Mua tài sản	-	36.477.397.000
	Chi phí thuê	-	5.423.000.000
	Khác	-	166.521.338
OJI Holdings Corporation	Mua phần vốn góp TTO	111.098.205.680	-
	Xóa khoản bồi thường	51.102.000.000	-
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Cần trừ nợ vay	28.186.232.269	-
	Thu gốc vay	11.680.046.531	-
	Thu lãi	1.642.841.731	3.000.031.699
	Lãi cho vay	-	4.601.928.267
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Chi phí vận chuyển	16.121.089.779	13.685.265.280
Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Cho vay	1.700.000.000	7.440.800.000
	Lãi cho vay	1.515.183.330	1.321.916.669
	Thu lãi	910.000.000	-
	Thu gốc vay	-	3.500.000.000
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Lãi vay	738.428.109	712.754.381
	Đi vay	-	35.084.000.000

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.716.733.607	93.443.951.681
Ứng trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Ứng trước mua hàng	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Ứng trước mua hàng	-	23.820.000
		10.000.000.000	23.820.000

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Cho vay	12.650.000.000	11.950.000.000
Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Cho vay	-	39.866.278.800
		12.650.000.000	51.816.278.800
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Cho mượn	3.940.800.000	3.940.800.000
	Lãi cho vay	3.147.250.000	2.542.066.670
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
		7.142.353.700	7.202.922.784
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Mua hàng	4.826.938.892	5.692.104.618
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
		4.952.129.469	23.769.489.256
<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>			
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Chi phí lãi vay	2.211.271.263	705.143.230
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Chi phí vận chuyển	524.052.588	57.596.117
OJI Holdings Corporation	Bồi thường	-	51.102.000.000
		2.735.323.851	51.864.739.347
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Vay (*)	36.927.800.000	35.771.400.000

(*) Khoản vay tín chấp ngắn hạn 1.400.000 USD 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Tiền lương và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Mai Hữu Tín	2.448.586.781	2.483.881.530
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	3.201.305.434	2.336.203.699
Ông Vũ Xuân Dương	240.000.000	240.000.000
Ông Võ Quốc Lợi	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	240.000.000	240.000.000
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	120.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>6.489.892.215</u>	<u>5.540.085.229</u>

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê một số văn phòng, máy móc thiết bị và mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	3.844.343.800	5.095.024.819
Từ 1 đến 5 năm	2.873.306.400	4.279.785.600
Trên 5 năm	7.736.464.300	8.015.428.900
TỔNG CỘNG	<u>14.454.114.500</u>	<u>17.390.239.319</u>

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh. Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm 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 và hoạt động kinh doanh này là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Bộ phận theo khu vực địa lý

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo khu vực địa lý dựa trên đặc điểm địa lý của khách hàng của Nhóm Công ty. Bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty bao gồm trong nước và nước ngoài. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty như sau:

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

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

			VND
	Trong nước	Nước ngoài	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	710.014.240.998	531.861.294.808	1.241.875.535.806
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(565.984.952.095)	(463.726.060.611)	(1.029.711.012.706)
Kết quả			
<i>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận</i>	144.029.288.903	68.135.234.197	212.164.523.100
<i>Chi phí không phân bổ</i>			(201.707.906.517)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>			10.456.616.583
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>			(618.118.316)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>			683.381.126
Lợi nhuận thuần sau thuế			10.521.879.393
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Tài sản và nợ phải trả			
<i>Tài sản không phân bổ</i>			2.838.760.180.225
Tổng tài sản			2.838.760.180.225
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>			2.449.607.487.598
Tổng nợ phải trả			2.449.607.487.598
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	760.232.910.486	463.056.847.177	1.223.289.757.663
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(705.864.707.327)	(391.030.426.951)	(1.096.895.134.278)
Kết quả			
<i>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận</i>	54.368.203.159	72.026.420.226	126.394.623.385
<i>Chi phí không phân bổ</i>			(118.732.831.201)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>			7.661.792.184
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>			(1.019.255.955)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>			683.381.126
Lợi nhuận thuần sau thuế			7.325.917.355
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Phân loại lại – Thuyết minh số 35)			
Tài sản và nợ phải trả			
<i>Tài sản không phân bổ</i>			2.792.446.680.503
Tổng tài sản			2.792.446.680.503
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>			2.392.635.867.269
Tổng nợ phải trả			2.392.635.867.269

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

35. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số cuối năm (được phân loại lại)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	239.622.392.558	(3.940.800.000)	235.681.592.558
Phải thu ngắn hạn khác	130.556.811.831	3.940.800.000	134.497.611.831

36. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	1.210.243	972.341,63
Ngoại tệ - Đồng Dirham (AED)	941.318	22.661
Ngoại tệ - Euro (EUR)	168	71
Ngoại tệ - Nhân dân tệ (CNY)	234	234
Hàng hóa nhận ký gửi (VND)	1.152.097.540	5.806.158.079
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	347.850.590.760	347.850.590.760
Các khoản phải trả tồn đọng đã xử lý (VND)	53.866.250.053	52.148.314.977

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện được trình bày tại *Thuyết minh số 8, Thuyết minh số 9 và Thuyết minh số 10*, 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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Lưu Thị Diễm Hồng
Tổng Giám đốc