

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 – 48

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700530696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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, với mã chứng khoán là TTF, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 24/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 1 tháng 2 năm 2008.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại đường ĐT 747, khu phố Uyên Hưng 7, phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng Đại diện đăng ký tại số 1, đường Einstein, phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, ấp Bàu Bàng, xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này 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	từ ngày 11 tháng 3 năm 2026
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc	đến 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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

Số tham chiếu: 11748196/68649088/FN - Sep

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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Đặng Nguyễn Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5041-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

02
TỶ
I
01
A
50

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.317.321.519.877	1.092.820.594.736
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	48.773.526.852	92.580.983.748
111	1. Tiền		28.546.868.852	42.937.085.389
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.226.658.000	49.643.898.359
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		97.921.601.023	16.328.710.194
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	97.921.601.023	16.328.710.194
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		841.124.512.492	736.746.652.753
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	586.735.508.333	450.092.092.325
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	176.010.702.644	174.521.378.056
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		7.256.450.927	7.256.450.927
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	65.500.801.073	94.487.079.873
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	157.423.373.427	156.583.418.633
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(151.802.323.912)	(146.193.767.061)
140	IV. Hàng tồn kho	11	300.507.378.907	232.803.932.304
141	1. Hàng tồn kho		323.571.754.658	255.868.308.055
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(23.064.375.751)	(23.064.375.751)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		28.994.500.603	14.360.315.737
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	9.377.055.732	3.308.793.162
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	18.078.849.916	10.877.560.032
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.538.594.955	173.962.543

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.432.086.165.968	1.537.003.121.330
210	I. Phải thu dài hạn		188.305.235.930	210.651.389.291
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7	143.878.593.740	166.224.747.101
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	272.015.508.679	272.015.508.679
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	3.085.351.745	3.085.351.745
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	(230.674.218.234)	(230.674.218.234)
220	II. Tài sản cố định		365.496.849.533	387.169.481.063
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	358.365.459.512	377.642.947.653
222	Nguyên giá		704.236.964.123	687.552.813.423
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(345.871.504.611)	(309.909.865.770)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.131.390.021	9.526.533.410
228	Nguyên giá		24.068.405.852	24.068.405.852
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.937.015.831)	(14.541.872.442)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		28.673.672.482	43.754.651.534
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	28.673.672.482	43.754.651.534
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		770.696.424.456	814.459.409.224
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	504.225.744.949	504.225.744.949
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết	16.2	291.328.883.370	386.259.356.370
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	27.189.377.078	279.784.766
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(52.534.885.805)	(92.339.124.221)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	487.304.864	16.033.647.360
260	V. Tài sản dài hạn khác		78.913.983.567	80.968.190.218
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	78.913.983.567	80.968.190.218
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.749.407.685.845	2.629.823.716.066

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

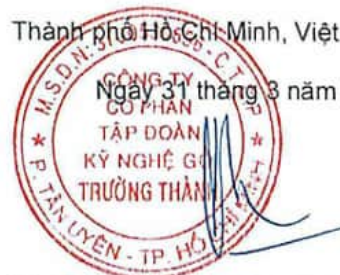
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.311.740.835.534	2.208.337.891.417
310	I. Nợ ngắn hạn		933.343.384.898	820.357.031.154
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	166.025.755.754	152.028.849.068
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	89.733.646.443	65.629.702.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.272.219.150	19.410.973.324
314	4. Phải trả người lao động		30.242.726.191	17.743.758.042
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	71.250.232.251	135.488.293.375
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	21.128.311.583	10.146.202.172
320	7. Vay ngắn hạn	21	552.690.493.526	419.909.252.561
330	II. Nợ dài hạn		1.378.397.450.636	1.387.980.860.263
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	1.171.936.527.786	1.171.936.527.786
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	203.818.374.350	213.499.783.977
337	3. Phải trả dài hạn khác		1.454.000.000	1.356.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		1.188.548.500	1.188.548.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		437.666.850.311	421.485.824.649
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	437.666.850.311	421.485.824.649
411	1. Vốn cổ phần		4.111.983.020.000	4.111.983.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.935.483.020.000	3.935.483.020.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		176.500.000.000	176.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(517.711.506.620)	(517.711.506.620)
415	3. Cổ phiếu quỹ		(552.965.000)	(552.965.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.176.475.297	16.176.475.297
421	5. Lỗ lũy kế		(3.172.228.173.366)	(3.188.409.199.028)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(3.209.589.199.028)	(3.195.797.175.668)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		37.361.025.662	7.387.976.640
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.749.407.685.845	2.629.823.716.066

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.064.434.641.861	965.994.484.627
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(1.007.782.065)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.064.434.641.861	964.986.702.562
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(912.089.063.459)	(884.887.508.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.345.578.402	80.099.194.002
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	40.629.860.874	63.420.291.190
22	7. Chi phí tài chính	25	(29.612.087.444)	(84.322.967.318)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(64.555.279.911)	(66.853.646.373)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(107.538.213.240)	(88.478.012.623)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(58.372.226.927)	41.397.626.934
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.547.088.335)	12.116.132.185
31	11. Thu nhập khác	28	54.174.554.549	5.715.454.869
32	12. Chi phí khác	28	(14.266.440.552)	(10.443.610.414)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	39.908.113.997	(4.728.155.545)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		37.361.025.662	7.387.976.640
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		37.361.025.662	7.387.976.640

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 RIÊNG
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		37.361.025.662	7.387.976.640
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 28	38.356.782.230	26.761.998.588
03	Hoàn nhập dự phòng		(34.195.681.565)	(101.771.427.828)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.438.895.663	127.298.809
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.804.685.463)	(53.753.977.165)
06	Chi phí lãi vay	25	64.555.279.911	66.853.646.373
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		74.711.616.438	(54.394.484.583)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(189.117.152.782)	156.958.294.789
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(67.703.446.603)	42.802.315.236
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		72.186.748	(161.789.850.660)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.014.055.919)	6.535.631.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(32.833.145.817)	(34.183.164.961)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(218.883.997.935)	(44.071.258.196)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(19.044.853.789)	(67.046.193.848)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		(131.483.745.283)	(41.460.026.255)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		94.423.475.750	88.809.927.740
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(114.355.705.680)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		230.000.000.000	28.524.500.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		5.135.653.576	7.942.060.316
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		64.674.824.574	16.770.267.953

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	614.867.162.867	428.436.454.139
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(483.242.321.902)	(393.964.924.216)
36	Tiền chi cổ tức	22.3	(21.180.000.000)	(21.238.027.397)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		110.444.840.965	13.233.502.526
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(43.764.332.396)	(14.067.487.717)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		92.580.983.748	106.354.655.498
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	4	48.773.526.852	92.580.983.748



Phan Thị Thanh Tuyên
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Lưu Thị Diễm Hồng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700530696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (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, với mã chứng khoán là TTF, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 24/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 1 tháng 2 năm 2008.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại đường ĐT 747, khu phố Uyên Hưng 7, phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện đăng ký tại số 1 đường Einstein, phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, ấp Bàu Bàng, xã Bàu Bàng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.952 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.573 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 3.172.228.173.366 VND. Tổng Giám đốc Công ty đã lập kế hoạch lợi nhuận và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo từ ngày lập báo cáo tài chính riêng, để đảm bảo Công ty có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai. Kế hoạch lợi nhuận và dòng tiền này được xây dựng dựa trên việc tiếp tục cải thiện hoạt động kinh doanh thông qua việc đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu các sản phẩm nội thất sang các thị trường nước ngoài, đồng thời đẩy mạnh các đơn đặt hàng đến từ các dự án lớn của các đối tác trong và ngoài nước. Ngoài ra, Công ty đã thu xếp bổ sung nguồn vốn từ các khoản vay của các ngân hàng thương mại để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Dựa trên các cơ sở này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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 riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 – 30 năm
Phương tiện vận tải	5 – 15 năm
Thiết bị quản lý	2 – 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.

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

3.15 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông 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.

Cổ phiếu ưu đãi

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

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu hợp đồng thi công lắp đặt

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.



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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	124.087.036	70.289.555
Tiền gửi ngân hàng	28.422.781.816	42.866.795.834
Các khoản tương đương tiền (*)	20.226.658.000	49.643.898.359
TỔNG CỘNG	48.773.526.852	92.580.983.748

(*) Số dư cuối năm thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng 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 17.2)	45.308.189.332	49.920.673.384

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 0% đến 7,8%/năm.

Đầu tư năm 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 Công ty (TM số 21).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác (*)	483.430.677.591	348.004.634.684
- 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	250.389.909.168	214.745.014.744
Phải thu các bên liên quan (TM số 30)	103.304.830.742	102.087.457.641
TỔNG CỘNG	586.735.508.333	450.092.092.325
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(41.756.608.665)	(39.949.726.851)
GIÁ TRỊ THUẬN	544.978.899.668	410.142.365.474

(*) Một số khoản phải thu được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21).

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	176.010.702.644	174.521.378.056
Trả trước cho người bán	166.010.702.644	174.521.378.056
- Công ty TNHH MTV TTF Cao Nguyên (*)	54.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (**)	36.622.354.034	31.584.199.500
- Công ty Cổ phần Trường Thành (**)	11.187.692.580	73.244.982.481
- Các nhà cung cấp khác	64.200.656.030	69.692.196.075
Trả trước cho bên liên quan (TM số 30)	10.000.000.000	-
Dài hạn	143.878.593.740	166.224.747.101
Công ty Cổ phần Trường Thành (**)	126.310.416.365	133.253.126.464
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (**)	17.568.177.375	32.971.620.637
TỔNG CỘNG	319.889.296.384	340.746.125.157
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(107.045.187.232)	(106.111.868.780)
GIÁ TRỊ THUẬN	212.844.109.152	234.634.256.377

(*) Khoản trả trước cho người bán này đã được tất toán toàn bộ bằng tiền sau niên độ.

(**) Các khoản trả 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	65.500.801.073	94.487.079.873
Cho các bên liên quan vay (TM số 30)	30.997.900.000	69.484.178.800
Cho các bên khác vay	34.502.901.073	25.002.901.073
- Công ty Cổ phần T&T M'Drak	10.496.143.573	10.496.143.573
- 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 (*)	9.500.000.000	-
- Các bên khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Dài hạn	272.015.508.679	272.015.508.679
Cho các bên khác vay	239.915.508.679	239.915.508.679
- Công ty Cổ phần Trường Thành (**)	121.851.654.540	121.851.654.540
- Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (**)	118.063.854.139	118.063.854.139
Cho bên liên quan vay (TM số 30)	32.100.000.000	32.100.000.000
TỔNG CỘNG	337.516.309.752	366.502.588.552
Dự phòng phải thu cho vay khó đòi	<u>(200.257.525.183)</u>	<u>(199.894.880.006)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>137.258.784.569</u>	<u>166.607.708.546</u>

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

(**) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	157.423.373.427	156.583.418.633
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 30)	49.750.132.510	43.754.168.084
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	61.000.000.000	61.600.000.000
Phải thu nhân viên	20.003.263.882	20.939.151.468
Cho mượn	4.578.621.322	4.578.621.322
Đặt cọc tiền đi thuê	1.599.070.433	2.710.148.052
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	1.478.732.740	346.018.597
Khác	19.013.552.540	22.655.311.110
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	160.508.725.172	159.668.770.378
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(26.160.770.139)	(23.655.058.734)
GIÁ TRỊ THUẬN	134.347.955.033	136.013.711.644

(*) 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 tại Thửa đất số 839, Tờ Bản Đồ Số: 5-1, Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh của Ông Võ Đình Ngọc. Giá trị còn lại của khoản ủy thác đầu tư đã được tất toán toàn bộ bằng tiền sau niên độ.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(376.867.985.295)	(459.100.595.786)
Dự phòng trích lập trong năm	(6.608.661.779)	(18.809.629.039)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.000.104.928	101.042.239.530
Số cuối năm	<u>(382.476.542.146)</u>	<u>(376.867.985.295)</u>
Trong đó:		
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(151.802.323.912)	(146.193.767.061)
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(230.674.218.234)	(230.674.218.234)

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên vật liệu	111.095.915.307	(275.509.284)	98.276.274.387	(275.509.284)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	100.083.330.172	(18.109.091.236)	77.971.596.403	(18.109.091.236)
Thành phẩm	107.680.821.529	(4.636.375.231)	75.010.701.865	(4.636.375.231)
Hàng hóa	2.161.299.004	(43.400.000)	2.577.230.659	(43.400.000)
Công cụ, dụng cụ	2.550.388.846	-	2.032.504.741	-
TỔNG CỘNG	<u>323.571.754.658</u>	<u>(23.064.375.751)</u>	<u>255.868.308.055</u>	<u>(23.064.375.751)</u>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	(23.064.375.751)	(17.510.578.426)
Dự phòng trích lập trong năm	-	(5.553.797.325)
Số cuối năm	<u>(23.064.375.751)</u>	<u>(23.064.375.751)</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	346.533.781.584	298.639.375.769	23.056.598.400	19.323.057.670	687.552.813.423
Mua mới	-	605.000.000	-	949.600.000	1.554.600.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.416.451.591	5.713.099.109	-	-	15.129.550.700
Số cuối năm	355.950.233.175	304.957.474.878	23.056.598.400	20.272.657.670	704.236.964.123
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	12.414.482.667	88.429.143.579	7.258.533.038	3.806.415.411	111.908.574.695
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(121.077.345.572)	(167.387.067.989)	(11.388.384.741)	(10.057.067.468)	(309.909.865.770)
Khấu hao trong năm	(12.983.014.535)	(19.871.960.900)	(1.309.651.237)	(1.797.012.169)	(35.961.638.841)
Số cuối năm	(134.060.360.107)	(187.259.028.889)	(12.698.035.978)	(11.854.079.637)	(345.871.504.611)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	225.456.436.012	131.252.307.780	11.668.213.659	9.265.990.202	377.642.947.653
Số cuối năm	221.889.873.068	117.698.445.989	10.358.562.422	8.418.578.033	358.365.459.512

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	23.316.146.841	752.259.011	24.068.405.852
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.887.526.835	212.259.011	3.099.785.846
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(14.244.849.725)	(297.022.717)	(14.541.872.442)
Hao mòn trong năm	(2.324.517.369)	(70.626.020)	(2.395.143.389)
Số cuối năm	(16.569.367.094)	(367.648.737)	(16.937.015.831)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	9.071.297.116	455.236.294	9.526.533.410
Số cuối năm	6.746.779.747	384.610.274	7.131.390.021

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án quản trị nội bộ	9.592.894.644	13.738.503.605
Dự án rừng tái tạo	7.332.157.019	7.332.157.019
Xây dựng văn phòng, nhà xưởng	6.605.044.093	8.720.552.761
Mua sắm máy móc, thiết bị	5.093.576.726	8.263.423.334
Khác	50.000.000	5.700.014.815
TỔNG CỘNG	28.673.672.482	43.754.651.534

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	9.377.055.732	3.308.793.162
Công cụ, dụng cụ	4.439.615.369	808.348.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.353.547.281	1.742.007.408
Khác	2.583.893.082	758.437.597
Dài hạn	78.913.983.567	80.968.190.218
Chi phí thuê đất (*)	63.749.124.153	65.771.836.552
Công cụ, dụng cụ	7.514.236.093	6.639.360.677
Chi phí bảo trì và xây dựng	5.293.266.788	5.774.472.860
Khác	2.357.356.533	2.782.520.129
TỔNG CỘNG	88.291.039.299	84.276.983.380

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện chi phí thuê đất trả trước chưa phân bổ phát sinh từ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ("GCNQSDĐ") như sau:

- 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.

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 16.1)	504.225.744.949	504.225.744.949
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (TM số 16.2)	291.328.883.370	386.259.356.370
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.3)	27.189.377.078	279.784.766
TỔNG CỘNG	822.744.005.397	890.764.886.085
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (TM số 16.1 và 16.2)	(52.534.885.805)	(92.339.124.221)
GIÁ TRỊ THUẬN	770.209.119.592	798.425.761.864

Tại ngày kết thúc năm tài chính năm, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng, do các khoản đầu tư này không có giá trị niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(92.339.124.221)	(117.431.738.883)
Dự phòng trích lập trong năm	(256.543.088)	(15.507.385.338)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	40.060.781.504	40.600.000.000
Số cuối năm	(52.534.885.805)	(92.339.124.221)



Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty con	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 MTV Sứ Thiên Thanh	100,00	345.793.853.960	100,00	345.793.853.960	TP. Hồ Chí Minh	Thiết bị vệ sinh
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	99,97	59.564.847.684	-	59.564.847.684	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Central Wood	51,00	30.600.000.000	-	30.600.000.000	Gia Lai	Sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	99,98	27.777.683.305	(26.054.833.726)	27.777.683.305	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	97,24	26.809.360.000	-	26.809.360.000	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	60,00	8.280.000.000	(8.280.000.000)	8.280.000.000	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành - Ea H'leo	97,30	5.400.000.000	(5.400.000.000)	5.400.000.000	Đắk Lắk	Khu Công nghiệp
TỔNG CỘNG		504.225.744.949	(50.534.885.805)	504.225.744.949	(50.278.342.717)	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN

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

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên doanh, liên kết	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 Cổ phần Tekcom	16,97	166.600.013.370	16,97	166.600.013.370	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	20,00	122.728.870.000	20,00	122.728.870.000	Singapore	Kinh doanh nội thất
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI (*)	-	-	51,00	94.930.473.000 (40.060.781.504)	Đắk Lắk	Trồng rừng
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	43,76	2.000.000.000	43,76	2.000.000.000 (2.000.000.000)	TP. Hồ Chí Minh	Bao bì
TỔNG CỘNG		291.328.883.370 (2.000.000.000)		386.259.356.370 (42.060.781.504)		

(*) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2025, 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 Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua trong Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 4 năm 2025. 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, cấp ngày 15 tháng 8 năm 2025. Trên cơ sở hoàn tất giao dịch và năm quyền kiểm soát toàn bộ tại TTO, theo đó, TTO trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

(*) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2025, 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 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, 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 này 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.

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty liên doanh, liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc		
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI (TM 16.2)	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 Công nghiệp và Thương mại Lidovit	0,47	279.784.766	0,47	279.784.766	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất sản phẩm kim loại
TỔNG CỘNG		27.189.377.078		279.784.766		

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	160.585.016.129	127.685.569.856
- BERMANFALK Hospitality Group	12.761.973.995	-
- Các nhà cung cấp khác	147.823.042.134	127.685.569.856
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 30)	5.440.739.625	24.343.279.212
TỔNG CỘNG	<u>166.025.755.754</u>	<u>152.028.849.068</u>

17.2 Người mua trả tiền trước

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	89.733.646.443	65.629.702.612
Ông Võ Đình Ngọc	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Luux Interior	10.154.730.362	10.154.730.362
Công ty TNHH TMDV Thanh Sơn Hóa Nông	10.000.000.000	10.000.000.000
BERMANFALK Hospitality Group	6.867.014.337	22.221.652
Fourhands LLC	4.816.479.788	8.405.432.006
Các khách hàng khác	46.895.421.956	26.047.318.592
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 30)	139.600.000.000	139.600.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.261.670.174.229</u>	<u>1.237.566.230.398</u>

(*) Khoản đặt cọc nêu trên là số tiền 1.032.336.527.786 VND mà Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất 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 Công ty. Số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh này sẽ được căn trừ tương ứng 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng thi công lắp đặt giữa Công ty, Vingroup và Vinhomes.

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

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.877.560.032	51.342.578.999	(44.141.289.115)	18.078.849.916
Thuế nhập khẩu	173.962.543	2.256.234.532	(891.602.120)	1.538.594.955
TỔNG CỘNG	11.051.522.575	53.598.813.531	(45.032.891.235)	19.617.444.871
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	1.089.948.788	7.852.809.366	(8.103.028.127)	839.730.027
Thuế thu nhập doanh nghiệp	976.437.493	-	(976.437.493)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	49.440.284.323	(49.440.284.323)	-
Khác	17.344.587.043	3.745.295.647	(19.657.393.567)	1.432.489.123
TỔNG CỘNG	19.410.973.324	61.038.389.336	(78.177.143.510)	2.272.219.150

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	71.250.232.251	135.488.293.375
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (TM số 22)	21.180.000.000	21.180.000.000
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 17.2)	27.097.310.129	33.975.700.000
Chi phí xây dựng	7.972.287.054	19.263.007.402
Lãi vay	8.243.635.550	5.269.891.290
Bồi thường	-	51.102.000.000
Khác	6.756.999.518	4.697.694.683
Dài hạn	203.818.374.350	213.499.783.977
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 17.2)	203.818.374.350	213.499.783.977
TỔNG CỘNG	275.068.606.601	348.988.077.352
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	266.782.704.740	292.558.589.945
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 30)</i>	8.285.901.861	56.429.487.407

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	10.600.000.000	18.142.517
Kinh phí công đoàn	5.785.779.680	5.001.193.490
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	-	692.863.458
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.742.531.903	4.434.002.707
TỔNG CỘNG	<u>21.128.311.583</u>	<u>10.146.202.172</u>

21. VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	500.862.693.526	369.237.852.561
Vay bên liên quan (TM số 30)	51.827.800.000	50.671.400.000
TỔNG CỘNG	<u>552.690.493.526</u>	<u>419.909.252.561</u>

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN

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

21. VAY NGẮN HẠN (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:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Chi nhánh Hồ Chi Minh	355.730.139.166	Ngày 27 tháng 2 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Lợi	90.826.491.129	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 6)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	44.406.063.231	Từ 27 tháng 2 năm 2026 đến 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)

TỔNG CỘNG **500.862.693.526**

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

Các bên liên quan	Số cuối năm VND	Số nguyên tệ (USD)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Central Wood Natuuzzi Singapore Pte. Ltd.	14.900.000.000 36.927.800.000	- 1.400.000	Ngày 6 tháng 3 năm 2026 Ngày 1 tháng 8 năm 2026	6,8	Tin chấp Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>51.827.800.000</u>	<u>1.400.000</u>			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng, (giảm) vốn chủ sở hữu

	Có phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	Cổ phiếu ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	16.176.475.297	(3.174.617.175.668)	435.277.848.009
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	7.387.976.640	7.387.976.640
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (*)	-	-	-	-	-	(21.180.000.000)	(21.180.000.000)
Số cuối năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	16.176.475.297	(3.188.409.199.028)	421.485.824.649
Năm nay							
Số đầu năm	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	16.176.475.297	(3.188.409.199.028)	421.485.824.649
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	37.361.025.662	37.361.025.662
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)	16.176.475.297	(3.172.228.173.366)	437.666.850.311

(*) 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 riêng của Công ty.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>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 mà không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông bất cứ lúc nào với tỷ lệ chuyển đổi là 1:1.

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

22.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	1.064.434.641.861	965.994.484.627
<i>Doanh thu từ bán nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa</i>	678.929.229.130	569.567.991.780
<i>Doanh thu từ hợp đồng thi công, lắp đặt</i>	373.341.018.060	383.234.156.366
<i>Doanh thu khác</i>	12.164.394.671	13.192.336.481
Trừ	-	(1.007.782.065)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(1.007.782.065)
DOANH THU THUẬN	<u>1.064.434.641.861</u>	<u>964.986.702.562</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa</i>	678.929.229.130	568.560.209.715
<i>Doanh thu từ hợp đồng thi công, lắp đặt</i>	373.341.018.060	383.234.156.366
<i>Doanh thu khác</i>	12.164.394.671	13.192.336.481
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	885.789.837.298	861.566.960.915
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	178.644.804.563	103.419.741.647

23.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	19.437.181.363	40.750.000.000
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	13.367.504.100	13.003.977.165
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.624.536.989	6.900.118.688
Chiết khấu thanh toán	2.200.638.422	2.766.195.337
TỔNG CỘNG	<u>40.629.860.874</u>	<u>63.420.291.190</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa	620.324.908.150	552.714.608.253
Giá vốn hợp đồng thi công, lắp đặt	291.463.118.714	326.619.102.982
Giá vốn khác	301.036.595	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	5.553.797.325
TỔNG CỘNG	<u>912.089.063.459</u>	<u>884.887.508.560</u>

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	64.555.279.911	66.853.646.373
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(39.804.238.416)	15.507.385.338
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.628.828.978	1.961.935.607
Khác	1.232.216.971	-
TỔNG CỘNG	29.612.087.444	84.322.967.318

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	107.538.213.240	88.478.012.623
Chi phí nhân viên	54.257.834.937	47.909.466.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.529.279.569	22.634.449.137
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.168.528.955	2.224.803.361
Công cụ, dụng cụ	1.678.275.450	1.389.101.658
Chi phí khác	13.904.294.329	14.320.191.950
Chi phí quản lý doanh nghiệp	58.372.226.927	(41.397.626.934)
Chi phí nhân viên	38.545.645.587	22.916.124.929
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	5.608.556.851	(82.232.610.492)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.459.561.583	6.190.726.695
Chi phí thuê	3.816.135.923	5.017.379.418
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.166.278.140	3.391.833.213
Công cụ, dụng cụ	893.204.382	876.498.521
Chi phí khác	1.882.844.461	2.442.420.782
TỔNG CỘNG	165.910.440.167	47.080.385.689

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	724.913.407.217	689.299.590.322
Chi phí nhân viên	248.290.653.288	213.300.799.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.804.977.075	58.461.327.549
Chi phí khấu hao và hao mòn	38.356.782.230	26.761.998.588
Trích lập (hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng trong năm	5.608.556.851	(76.678.813.167)
Chi phí khác	17.025.126.965	20.822.991.240
TỔNG CỘNG	1.077.999.503.626	931.967.894.249

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

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	54.174.554.549	5.715.454.869
Xóa sổ khoản bồi thường	51.102.000.000	-
Xóa sổ công nợ	1.717.935.076	4.498.345.539
Các khoản phạt, bồi thường	518.026.690	171.450.008
Khác	836.592.783	1.045.659.322
Chi phí khác	(14.266.440.552)	(10.443.610.414)
Xóa sổ xây dựng cơ bản dở dang	(6.298.089.747)	-
Khấu hao tài sản không sử dụng	(3.786.959.362)	(3.419.005.172)
Các khoản phạt, bồi thường	(2.174.706.131)	(476.839.057)
Khác	(2.006.685.312)	(6.547.766.185)
LỖ KHÁC	39.908.113.997	(4.728.155.545)

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN trong kỳ	-	-

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.361.025.662	7.387.976.640
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	7.472.205.132	1.477.595.328
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ	5.017.706.980	5.023.069.552
Chi phí không được trừ	2.993.426.153	1.406.227.550
Thu nhập từ lãi cho vay không đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong năm	1.319.535.297	5.551.609.688
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	1.121.711.370	(16.446.522.098)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.110.759.465
Khấu hao tài sản cố định ngưng sử dụng	-	822.706.425
Thay đổi chi phí phải trả	(14.783.894.150)	(2.989.210.796)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(7.960.847.683)	(5.018.522.932)
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	4.498.218.964	8.755.690.926
Khác	321.937.937	306.596.892
Chi phí thuế TNDN	-	-

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Lỗ tính thuế

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

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

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

Các chênh lệch tạm thời

	VND Số tiền
Dự phòng phải thu khó đòi	382.476.542.146
Chi phí trích trước	253.888.606.601
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	52.534.885.805
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	23.064.375.751
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.188.548.500
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	69.874.292
TỔNG CỘNG	713.222.833.095

Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính 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, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 114.215.564.811 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 91.724.469.991 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 tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2021 (*)	2026	47.946.015.361	-	-	47.946.015.361
2024	2029	43.778.454.630	-	-	43.778.454.630
2025	2030	22.491.094.820	-	-	22.491.094.820
TỔNG CỘNG		114.215.564.811	-	-	114.215.564.811

(*) Lỗ thuế cho các năm tài chính này đã được điều chỉnh theo Biên bản Thanh tra Thuế cho giai đoạn 2012 – 2022.

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

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	VND		
				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	2025	(i)	18.425.959.980	-	(18.425.959.980)	-
2021	2026	(i)	14.686.976.478	-	-	14.686.976.478
2022	2027	(i)	25.993.755.101	-	-	25.993.755.101
2023	2028	(ii)	19.772.757.020	-	-	19.772.757.020
2024	2029	(ii)	25.115.347.760	-	-	25.115.347.760
2025	2030	(ii)	25.088.534.899	-	-	25.088.534.899
TỔNG CỘNG			129.083.331.238	-	(18.425.959.980)	110.657.371.258

- (i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN được điều chỉnh theo Biên bản Thanh tra Thuế cho giai đoạn 2012 – 2022.
- (ii) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 110.657.371.258 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103.994.796.339 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.

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	Công ty con
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Công ty con
Công ty Cổ phần Central Wood	Công ty con
Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành	Công ty con
Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành - Ea H'leo	Công ty con
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
Công ty Natuzzi Singapore PTE. Ltd.	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tekcom	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại TTF	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
OJI Holdings Corporation	Công ty đồng liên doanh (đến ngày 31 tháng 5 năm 2025)
Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")
Ông Vũ Xuân Dương	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Lưu Thị Diễm Hồng	Tổng Giám đốc (từ ngày 9 tháng 2 năm 2026)
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc (đến ngày 9 tháng 2 năm 2026) kiêm thành viên HĐQT
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán Nội bộ
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 24 tháng 6 năm 2025) kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Nội bộ (từ ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán nội bộ (đến ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Ông Phan Hồng Hoàng	Kế toán trưởng (đến ngày 11 tháng 10 năm 2025)
Ông Hoàng Duy Thẩm	Kế toán trưởng (từ ngày 11 tháng 10 năm 2025 đến ngày 19 tháng 12 năm 2025)
Bà Phan Thị Thanh Tuyên	Kế toán trưởng (từ ngày 19 tháng 12 năm 2025)
Excelsior Oak Limited	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	Cổ đông lớn

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng	165.775.287.021	93.076.702.446
	Tạm ứng mua hàng	10.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	5.991.224.209	7.823.039.201
	Mua tài sản cố định	-	36.477.397.000
	Phí thuê máy móc	-	5.423.000.000
	Khác	-	166.521.338
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Lãi vay	738.428.109	712.754.381
	Đi vay	-	35.084.000.000
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Cung cấp dịch vụ	6.878.293.333	2.520.000.000
	Lãi cho vay	2.833.642.521	2.286.577.316
	Cho vay	-	6.488.500.000
	Mua nguyên liệu	-	2.115.292.240
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Cần trừ khoản cho vay	28.186.232.269	-
	Thu hồi khoản vay	11.680.046.531	-
	Thu hồi lãi cho vay	1.642.841.731	-
	Lãi cho vay	-	4.601.928.267
Công ty Cổ phần Sứ Thiên Thanh	Lãi cho vay	3.967.594.527	3.667.019.182
	Mua nguyên liệu	33.315.000	60.160.000
Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành	Cho vay	-	1.970.400.000
Công ty Cổ phần Central Wood	Đi mượn	10.600.000.000	
	Chi phí lãi vay	1.013.200.000	1.015.975.890
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Phí vận chuyển	16.121.089.779	13.685.265.280

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

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

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

<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 ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.716.733.607	93.443.951.681
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Bán hàng	14.494.547.135	8.549.955.960
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Bán hàng	86.400.000	86.400.000
Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	Bán hàng	7.150.000	7.150.000
		<u>103.304.830.742</u>	<u>102.087.457.641</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Mua hàng	<u>10.000.000.000</u>	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Cho vay	-	39.866.278.800
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Cho vay	22.427.500.000	21.047.500.000
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Cho vay	8.570.400.000	8.570.400.000
		<u>30.997.900.000</u>	<u>69.484.178.800</u>

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

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

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành – Ea H'leo	Cho mượn	24.928.379.364	24.928.379.364
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Lãi cho vay	13.500.619.721	9.843.619.715
	Cho mượn	22.256.800	22.256.800
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Lãi cho vay	8.535.939.505	5.921.566.354
	Cho mượn	2.085.926.220	2.085.926.220
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	Lãi cho vay	-	665.752.414
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Lãi cho vay	525.651.200	139.113.517
Công ty Cổ phần Central Wood	Chi hộ	93.250.000	93.250.000
	Khác	3.806.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Chi hộ	54.303.700	54.303.700
		49.750.132.510	43.754.168.084
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Cho vay	32.100.000.000	32.100.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Phí vận chuyển	4.826.938.892	5.692.104.618
Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora	Mua hàng	452.818.956	452.818.956
Công ty TNHH Thương mại TTF	Mua hàng	125.190.577	16.359.449.562
Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	Mua hàng	35.791.200	-
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Mua hàng	-	1.717.935.076
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Mua hàng	-	120.971.000
		5.440.739.625	24.343.279.212

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Central Wood	Chi phí lãi vay	5.477.948.060	4.564.748.060
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Chi phí lãi vay	2.211.271.263	705.143.230
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Phí vận chuyển	596.682.538	57.596.117
OJI Paper	Bồi thường	-	51.102.000.000
		8.285.901.861	56.429.487.407
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Central Wood	Đi mượn	10.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Trường Thành	Khác	-	18.142.517
		10.600.000.000	18.142.517
Vay ngắn hạn			
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Vay	36.927.800.000	35.771.400.000
Công ty Cổ phần Central Wood	Vay	14.900.000.000	14.900.000.000
		51.827.800.000	50.671.400.000
Người mua trả tiền trước dài hạn			
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Bán hàng	139.600.000.000	139.600.000.000
Các giao dịch với các bên liên quan khác			
Tiền lương và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc:			
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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		6.489.892.215	5.540.085.229

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

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê xe, thiết bị văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	<u>1.407.465.000</u>	<u>914.062.500</u>

32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	1.201.754	729.220
Ngoại tệ - Nhân dân tệ (CNY)	234	234
Nợ khó đòi đã xử lý	347.850.590.760	347.850.590.760
Các khoản phải trả tồn đọng đã xử lý	53.866.250.053	52.148.314.977
Hàng hóa nhận ký gửi	-	5.647.566.338

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Ngoại trừ các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 7, Thuyết minh số 8, và Thuyết minh số 9, không có các 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 riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Lưu Thị Diễm Hồng
Tổng Giám đốc