

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Tổng Giám đốc                     | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 - 9        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 12 - 53      |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất như bàn, ghế, giường, tủ và các sản phẩm khác; các sản phẩm thiết bị vệ sinh từ sứ; trồng rừng và xây dựng các công trình dân dụng.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

|                       |                            |                                     |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Ông Mai Hữu Tín       | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |                                     |
| Bà Lưu Thị Diễm Hồng  | Tổng Giám đốc              | bổ nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2026   |
| Ông Nguyễn Trọng Hiếu | Tổng Giám đốc              | miễn nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2026 |

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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



  
Lưu Thị Diễm Hồng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11748196/68649088/FN-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### *Trách nhiệm của Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(phân loại lại -<br>Thuyết minh số 35) |
|------------|--|-------------|--------------------------|--|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                             |             | <b>1.573.638.988.580</b> | <b>1.360.560.819.905</b>                             |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>           | <b>5</b>    | <b>57.816.953.118</b>    | <b>104.821.080.939</b>                               |
| 111        | 1. Tiền  |             | 35.340.295.118           | 54.527.182.580                                       |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                          |             | 22.476.658.000           | 50.293.898.359                                       |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                   |             | <b>97.921.601.023</b>    | <b>16.328.710.194</b>                                |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                     | 6           | 97.921.601.023           | 16.328.710.194                                       |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                |             | <b>963.031.526.941</b>   | <b>867.432.018.406</b>                               |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                    | 7           | 656.475.105.381          | 530.234.364.882                                      |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                    | 8           | 232.783.421.832          | 235.681.592.558                                      |
| 134        | 3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch<br>hợp đồng xây dựng |             | 7.256.450.927            | 7.256.450.927  |
| 135        | 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn                        | 9           | 68.552.901.073           | 97.219.179.873                                       |
| 136        | 5. Phải thu ngắn hạn khác                              | 10          | 159.175.671.215          | 134.497.611.831                                      |
| 137        | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn<br>khó đòi               | 11          | (161.212.023.487)        | (137.457.181.665)                                    |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                | <b>12</b>   | <b>405.393.088.799</b>   | <b>337.731.237.402</b>                               |
| 141        | 1. Hàng tồn kho  |             | 428.716.846.176          | 361.016.427.213                                      |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                      |             | (23.323.757.377)         | (23.285.189.811)                                     |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                        |             | <b>49.475.818.699</b>    | <b>34.247.772.964</b>                                |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                          | 16          | 25.161.321.273           | 20.354.645.259                                       |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                             | 20          | 22.766.351.963           | 13.701.661.307                                       |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu<br>Nhà nước         | 20          | 1.548.145.463            | 191.466.398  |

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>1.265.121.191.645</b> | <b>1.431.885.860.598</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>156.205.235.930</b>   | <b>178.551.389.291</b>   |
| 212        | 1. Trả trước cho người bán dài hạn         | 8           | 143.878.593.740          | 166.224.747.101          |
| 215        | 2. Phải thu về cho vay dài hạn             | 9           | 239.915.508.679          | 239.915.508.679          |
| 216        | 3. Phải thu dài hạn khác                   | 10          | 3.085.351.745            | 3.085.351.745            |
| 219        | 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi       | 11          | (230.674.218.234)        | (230.674.218.234)        |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>489.236.813.413</b>   | <b>515.077.332.549</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 13          | 408.173.639.173          | 423.994.498.591          |
| 222        | Nguyên giá                                 |             | 979.248.257.173          | 954.979.562.244          |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (571.074.618.000)        | (530.985.063.653)        |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 14          | 81.063.174.240           | 91.082.833.958           |
| 228        | Nguyên giá                                 |             | 130.052.740.909          | 134.110.901.127          |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (48.989.566.669)         | (43.028.067.169)         |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>        |             | <b>98.927.798.887</b>    | <b>111.785.395.702</b>   |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 15          | 98.927.798.887           | 111.785.395.702          |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        |             | <b>334.965.524.974</b>   | <b>378.651.857.836</b>   |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 17.1        | 307.288.843.032          | 361.538.425.710          |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 17.2        | 27.989.377.078           | 1.079.784.766            |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (800.000.000)            | -                        |
| 255        | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 6           | 487.304.864              | 16.033.647.360           |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>185.785.818.441</b>   | <b>247.819.885.220</b>   |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 16          | 103.089.017.738          | 144.009.007.752          |
| 269        | 2. Lợi thế thương mại                      | 18          | 82.696.800.703           | 103.810.877.468          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>2.838.760.180.225</b> | <b>2.792.446.680.503</b> |

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

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                       |             | <b>2.449.607.487.598</b> | <b>2.392.635.867.269</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                       |             | <b>1.029.685.479.410</b> | <b>956.476.248.683</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn              | 19.1        | 186.790.711.233          | 213.827.452.431          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn        | 19.2        | 109.864.704.496          | 74.945.344.045           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước      | 20          | 8.044.221.029            | 25.100.372.168           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                  |             | 36.283.579.141           | 24.202.363.982           |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                | 21          | 68.492.923.360           | 133.090.192.474          |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                   | 22          | 19.457.285.016           | 18.260.677.767           |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn                             | 23          | 600.752.055.135          | 467.049.845.816          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                       |             | <b>1.419.922.008.188</b> | <b>1.436.159.618.586</b> |
| 332        | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn         | 19.2        | 1.171.936.527.786        | 1.171.936.527.786        |
| 333        | 2. Chi phí phải trả dài hạn                 | 21          | 203.818.374.350          | 213.499.783.977          |
| 336        | 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn         |             | 1.749.696.875            | 8.813.751.399            |
| 337        | 4. Phải trả dài hạn khác                    |             | 1.454.000.000            | 1.416.000.000            |
| 338        | 5. Vay dài hạn                              | 23          | 23.948.155.232           | 22.794.920.353           |
| 341        | 6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả          | 31.4        | 15.826.705.445           | 16.510.086.571           |
| 342        | 7. Dự phòng phải trả dài hạn                |             | 1.188.548.500            | 1.188.548.500            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    |             | <b>389.152.692.627</b>   | <b>399.810.813.234</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                    |             | <b>389.120.957.373</b>   | <b>399.779.077.980</b>   |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                              | 24.1        | 4.111.983.020.000        | 4.111.983.020.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết    |             | 3.935.483.020.000        | 3.935.483.020.000        |
| 411b       | - Cổ phiếu ưu đãi                           |             | 176.500.000.000          | 176.500.000.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                     | 24.1        | (517.711.506.620)        | (517.711.506.620)        |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                             | 24.1        | (552.965.000)            | (552.965.000)            |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                    | 24.1        | 17.170.909.622           | 17.170.909.622           |
| 420        | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu            | 24.1        | 8.963.110                | 8.963.110                |
| 421        | 6. Lỗi lũy kế                               | 24.1        | (3.250.532.040.898)      | (3.240.390.275.545)      |
| 421a       | - Lỗi lũy kế đến cuối năm trước             |             | (3.261.570.275.545)      | (3.246.558.128.720)      |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay |             | 11.038.234.647           | 6.167.853.175            |
| 429        | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 24.5        | 28.754.577.159           | 29.270.932.413           |
| <b>430</b> | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>       |             | <b>31.735.254</b>        | <b>31.735.254</b>        |
| 431        | 1. Nguồn kinh phí cho công ty con           |             | 31.735.254               | 31.735.254               |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                  |             | <b>2.838.760.180.225</b> | <b>2.792.446.680.503</b> |

  
Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Lưu Thị Diễm Hồng  
Tổng Giám đốc

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

VND

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

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



Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



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

Lưu Thị Diễm Hồng  
Tổng Giám đốc



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

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước               |
|-----------|--|-------------|--------------------------|-------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                          |                         |
| <b>01</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |             | <b>10.456.616.583</b>    | <b>7.661.792.184</b>    |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                          |                         |
| 02        | Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)                             | 13, 14, 18  | 69.543.516.649           | 63.511.198.075          |
| 03        | Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)  |             | 24.593.409.388           | (31.012.169.427)        |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 1.438.895.663            | 127.298.809             |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (63.791.432.151)         | (76.080.191.676)        |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 27          | 67.445.543.659           | 69.430.390.299          |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>109.686.549.791</b>   | <b>33.638.318.264</b>   |
| 09        | (Tăng) giảm các khoản phải thu   |             | (185.531.830.588)        | 110.802.164.144         |
| 10        | (Tăng) giảm hàng tồn kho   |             | (67.700.418.963)         | 35.174.609.225          |
| 11        | Giảm các khoản phải trả  |             | (50.295.438.504)         | (225.729.255.562)       |
| 12        | Giảm chi phí trả trước   |             | 36.113.314.000           | 4.482.906.390           |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (36.624.502.855)         | (40.277.326.519)        |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (164.564.968)            | (65.577.808)            |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                        |             | <b>(194.516.892.087)</b> | <b>(81.974.161.866)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                          |                         |
| 21        | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")                             |             | (23.281.253.789)         | (89.715.444.364)        |
| 23        | Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn  |             | (140.654.347.134)        | (77.369.861.055)        |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi kỳ hạn  |             | 75.087.845.332           | 111.898.620.140         |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | (114.355.705.680)        | -                       |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | 230.000.000.000          | 28.524.500.000          |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay   |             | 8.240.305.839            | 14.391.640.516          |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>                       |             | <b>35.036.844.568</b>    | <b>(12.270.544.763)</b> |

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

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|-----------|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |                         |                         |
| 33        | Tiền thu từ đi vay   | 23          | 722.982.532.796         | 537.237.694.827         |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay                                    | 23          | (589.283.488.598)       | (460.148.713.714)       |
| 36        | Tiền chi cổ tức  | 24.3        | (21.180.000.000)        | (21.238.027.397)        |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>        |             | <b>112.519.044.198</b>  | <b>55.850.953.716</b>   |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b> |             | <b>(46.961.003.321)</b> | <b>(38.393.752.913)</b> |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                    |             | <b>104.821.080.939</b>  | <b>142.921.017.885</b>  |
| 61        | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ    |             | (43.124.500)            | 293.815.967             |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                   | <b>5</b>    | <b>57.816.953.118</b>   | <b>104.821.080.939</b>  |



Phan Thị Thanh Tuyên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



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

Lưu Thị Diễm Hồng  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất như bàn, ghế, giường, tủ và các sản phẩm khác; các sản phẩm thiết bị vệ sinh từ sứ, trồng rừng và xây dựng các công trình dân dụng.

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);

Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);

Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *Giả định hoạt động liên tục*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 3.250.532.040.898 VND. Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, để đảm bảo Nhóm Công ty có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai. Kế hoạch kinh doanh và dòng tiền này được xây dựng dựa trên việc tiếp tục cải thiện hoạt động kinh doanh thông qua việc đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu các sản phẩm nội thất sang các thị trường nước ngoài, đồng thời đẩy mạnh các đơn đặt hàng đến từ các dự án lớn của các đối tác trong và ngoài nước. Ngoài ra, Nhóm Công ty đã thu xếp bổ sung đủ nguồn vốn từ các khoản vay của các ngân hàng thương mại để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Dựa trên các cơ sở này, Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

### 2.6 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

- |  |   |
|--|---|
| Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa        | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm | - Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 - 50 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 2 - 30 năm |
| Phương tiện vận tải      | 5 - 15 năm |
| Thiết bị văn phòng       | 2 - 8 năm  |
| Phần mềm máy tính        | 3 - 10 năm |
| Tài sản khác             | 5 - 8 năm  |

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

**3.10 Chi phí trả trước**

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

*Tiền thuê đất trả trước*

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

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

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

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

*Cổ phiếu ưu đãi*

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

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

*Cổ phiếu quỹ*

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

**3.17 *Phân chia lợi nhuận***

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 *Ghi nhận doanh thu***

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Thu nhập cho thuê*

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



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

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*Doanh thu hợp đồng thi công lắp đặt*

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu từ tiền lãi*

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

#### 3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.20 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi 1 vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

11/01/2025

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

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

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

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

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

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

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

|                                | VND                   |                        |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
| Tiền mặt                       | 852.170.446           | 443.756.497            |
| Tiền gửi ngân hàng             | 34.488.124.672        | 54.083.426.083         |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 22.476.658.000        | 50.293.898.359         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>57.816.953.118</b> | <b>104.821.080.939</b> |

(\*) Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 0% đến 4,75%/năm.

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

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

**6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

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

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

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

|  | VND                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Phải thu từ các bên khác (*)                               | 567.758.371.774        | 436.790.413.201        |
| - Công ty Cổ phần Vinhomes                                 | 125.497.526.665        | 71.419.963.376         |
| - Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư<br>Xây dựng Vincons | 64.141.207.097         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Vinhomes – Chi nhánh<br>Hưng Yên         | 43.402.034.661         | 61.839.656.564         |
| - Các khách hàng khác                                      | 334.717.603.351        | 303.530.793.261        |
| Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32)                   | 88.716.733.607         | 93.443.951.681         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>656.475.105.381</b> | <b>530.234.364.882</b> |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi               | (44.690.164.675)       | (39.380.641.295)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                       | <b>611.784.940.706</b> | <b>490.853.723.587</b> |

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

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

- (i) Khoản trả trước cho người bán này đã được tất toán toàn bộ bằng tiền sau niên độ.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho các đối tác cá nhân để thực hiện đầu tư vào một doanh nghiệp trong lĩnh vực nông nghiệp. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cho việc đầu tư này.
- (iii) Các khoản ứng trước cho người bán này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất như sau:
- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Trường Thành tại thửa đất số 178, 179, tờ bản đồ số DC03, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk.
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Trường Thành tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số D4-III-C-a, số 81 Nguyễn Tất Thành, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.
  - Quyền sử dụng đất và Công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 09, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk.

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|   | Số cuối năm            | VND<br>Số đầu năm      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>68.552.901.073</b>  | <b>97.219.179.873</b>  |
| Phải thu về cho các bên khác vay                          | 55.902.901.073         | 45.402.901.073         |
| - Công ty Cổ phần MDF Việt Nam                            | 20.400.000.000         | 20.400.000.000         |
| - Công ty Cổ phần T&T M'Drak                              | 10.496.143.573         | 10.496.143.573         |
| - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Trường Thành Phước An | 9.506.757.500          | 9.506.757.500          |
| - Công ty TNHH MTV TTF Cao Nguyên (i)                     | 9.500.000.000          | -                      |
| - Các bên khác  | 6.000.000.000          | 5.000.000.000          |
| Phải thu về cho bên liên quan vay (TM số 32)              | 12.650.000.000         | 51.816.278.800         |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>239.915.508.679</b> | <b>239.915.508.679</b> |
| Công ty Cổ phần Trường Thành (ii)                         | 121.851.654.540        | 121.851.654.540        |
| Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (ii)             | 118.063.854.139        | 118.063.854.139        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>308.468.409.752</b> | <b>337.134.688.552</b> |
| Dự phòng phải thu cho vay khó đòi                         | (180.655.015.690)      | (198.401.465.836)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                      | <b>127.813.394.062</b> | <b>138.733.222.716</b> |

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

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

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

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

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                    |   |
|--|------------------------|---|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(phân loại lại –<br>TM số 35) |
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>159.175.671.215</b> | <b>134.497.611.831</b>                      |
| Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (*)  | 61.000.000.000         | 61.600.000.000                              |
| Tạm ứng cho nhân viên                    | 20.360.931.738         | 21.332.089.823                              |
| Cho vay không lãi suất                   | 20.723.381.173         | 10.872.779.322                              |
| Đặt cọc đi thuê                          | 1.599.070.433          | 2.710.148.052                               |
| Lãi cho vay và lãi tiền gửi              | 1.478.732.740          | 1.011.771.011                               |
| Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32) | 7.142.353.700          | 7.202.922.784                               |
| Khác                                     | 46.871.201.431         | 29.767.900.839                              |
| <b>Dài hạn</b>                           | <b>3.085.351.745</b>   | <b>3.085.351.745</b>                        |
| Lãi cho vay                              | 2.399.617.058          | 2.399.617.058                               |
| Khác                                     | 685.734.687            | 685.734.687                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>162.261.022.960</b> | <b>137.582.963.576</b>                      |
| Dự phòng các khoản phải thu khác khó đòi | (34.492.973.053)       | (16.980.973.063)                            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                     | <b>127.768.049.907</b> | <b>120.601.990.513</b>                      |

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

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

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

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

|                              | VND                      |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | Năm nay                  | Năm trước                |
| Số đầu năm                   | (368.131.399.899)        | (110.128.302.301)        |
| Tăng do thanh lý công ty con | -                        | (294.065.018.884)        |
| Dự phòng trích lập trong năm | (24.754.946.750)         | (18.343.417.181)         |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | 1.000.104.928            | 54.405.338.467           |
| Số cuối năm                  | <u>(391.886.241.721)</u> | <u>(368.131.399.899)</u> |
| <i>Trong đó:</i>             |                          |                          |
| Ngắn hạn                     | (161.212.023.487)        | (137.457.181.665)        |
| Dài hạn                      | (230.674.218.234)        | (230.674.218.234)        |

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

**12. HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                      | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | VND<br>Tổng cộng  |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                   |                             |                        |                        |                       |                   |
| Số đầu năm                           | 492.154.825.522             | 412.048.083.939        | 31.616.507.255         | 19.160.145.528        | 954.979.562.244   |
| Đầu tư xây dựng cơ bản<br>hoàn thành | 9.416.451.591               | 8.131.129.375          | -                      | -                     | 17.547.580.966    |
| Mua mới                              | -                           | 8.149.900.000          | -                      | 949.600.000           | 9.099.500.000     |
| Xóa sổ                               | -                           | (2.378.386.037)        | -                      | -                     | (2.378.386.037)   |
| Số cuối năm                          | 501.571.277.113             | 425.950.727.277        | 31.616.507.255         | 20.109.745.528        | 979.248.257.173   |
| <b>Trong đó:</b>                     |                             |                        |                        |                       |                   |
| Đã khấu hao hết                      | 40.626.989.955              | 153.419.926.515        | 11.721.792.225         | 4.225.178.438         | 209.993.887.133   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>      |                             |                        |                        |                       |                   |
| Số đầu năm                           | (249.893.876.146)           | (254.606.877.771)      | (16.307.743.304)       | (10.176.566.432)      | (530.985.063.653) |
| Khấu hao trong năm                   | (14.248.382.871)            | (24.708.840.487)       | (1.690.740.229)        | (1.819.976.797)       | (42.467.940.384)  |
| Xóa sổ                               | -                           | 2.378.386.037          | -                      | -                     | 2.378.386.037     |
| Số cuối năm                          | (264.142.259.017)           | (276.937.332.221)      | (17.998.483.533)       | (11.996.543.229)      | (571.074.618.000) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>              |                             |                        |                        |                       |                   |
| Số đầu năm                           | 242.260.949.376             | 157.441.206.168        | 15.308.763.951         | 8.983.579.096         | 423.994.498.591   |
| Số cuối năm                          | 237.429.018.096             | 149.013.395.056        | 13.618.023.722         | 8.113.202.299         | 408.173.639.173   |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

|                                | Quyền sử dụng<br>đất có thời hạn    | Phần mềm<br>máy tính                | Tài sản khác                      | Tổng cộng                           |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                     |                                     |                                   | VND                                 |
| Số đầu năm                     | 92.034.163.275<br>(4.058.160.218)   | 23.751.480.972                      | 18.325.256.880                    | 134.110.901.127<br>(4.058.160.218)  |
| Giảm khác                      | -                                   | -                                   | -                                 |                                     |
| Số cuối năm                    | 87.976.003.057                      | 23.751.480.972                      | 18.325.256.880                    | 130.052.740.909                     |
| <b>Trong đó:</b>               |                                     |                                     |                                   |                                     |
| Đã hao mòn hết                 | -                                   | 1.437.526.835                       | 157.259.011                       | 1.594.785.846                       |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                     |                                     |                                   |                                     |
| Số đầu năm                     | (13.551.889.313)<br>(2.665.939.487) | (14.262.231.990)<br>(2.349.933.989) | (15.213.945.866)<br>(945.626.024) | (43.028.067.169)<br>(5.961.499.500) |
| Hao mòn trong năm              | (16.217.828.800)                    | (16.612.165.979)                    | (16.159.571.890)                  | (48.989.566.669)                    |
| Số cuối năm                    |                                     |                                     |                                   |                                     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                     |                                     |                                   |                                     |
| Số đầu năm                     | 78.482.273.962                      | 9.489.248.982                       | 3.111.311.014                     | 91.082.833.958                      |
| Số cuối năm                    | 71.758.174.257                      | 7.139.314.993                       | 2.165.684.990                     | 81.063.174.240                      |

Một số quyền sử dụng đất có thời hạn đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 23.1).

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

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

|                               | VND                   |                        |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                               | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
| Mua sắm máy móc, thiết bị     | 30.678.335.053        | 37.356.205.935         |
| Sửa chữa văn phòng, nhà xưởng | 24.087.877.582        | 27.374.385.836         |
| Dự án trồng Mắc ca            | 20.921.958.277        | 20.284.128.492         |
| Khác                          | 23.239.627.975        | 26.770.675.439         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>98.927.798.887</b> | <b>111.785.395.702</b> |

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

- GCNQSDĐ số BI 674485, cấp ngày 22 tháng 6 năm 2012 theo hợp đồng thuê đất số 001/HĐTĐ-CCN, ngày 27 tháng 1 năm 2011, với Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất Nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương ("GENIMEX") và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê lại thửa đất số 183 có diện tích 25.821,8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.
- GCNQSDĐ số AP 934375, cấp ngày 9 tháng 11 năm 2009 theo hợp đồng thuê đất số 1868/HĐTĐ, ngày 2 tháng 8 năm 2010 với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Dương ("UBND BD"), và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê thửa đất số 905 có diện tích 4.417 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.

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

B09-DN/HN

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

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### 17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

| Tỷ lệ sở hữu (%)  | TTO              | Bao bì<br>(43,76%) | Tekom<br>(16,97%) | Natuzzi<br>(20,00%) | VND<br>Tổng cộng |
|---|------------------|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                                    |                  |                    |                   |                     |                  |
| Số đầu năm  | 94.930.473.000   | 2.000.000.000      | 166.600.013.370   | 122.728.870.000     | 386.259.356.370  |
| Giảm do chuyển nhượng                                     | (94.930.473.000) | -                  | -                 | -                   | (94.930.473.000) |
| Số cuối năm   | -                | 2.000.000.000      | 166.600.013.370   | 122.728.870.000     | 291.328.883.370  |
| Số đầu năm  | (38.951.333.776) | (2.000.000.000)    | 7.016.582.694     | 9.213.820.422       | (24.720.930.660) |
| Phần lãi (lỗ) từ công ty liên doanh,<br>liên kết trong kỳ | 350.136.058      | -                  | 4.069.719.601     | (2.340.163.055)     | 2.079.692.604    |
| Giảm do chuyển nhượng                                     | 38.601.197.718   | -                  | -                 | -                   | 38.601.197.718   |
| Số cuối năm   | -                | (2.000.000.000)    | 11.086.302.295    | 6.873.657.367       | 15.959.959.662   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                   |                  |                    |                   |                     |                  |
| Số đầu năm  | 55.979.139.224   | -                  | 173.616.596.064   | 131.942.690.422     | 361.538.425.710  |
| Số cuối năm   | -                | -                  | 177.686.315.665   | 129.602.527.367     | 307.288.843.032  |

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

B09-DN/HN

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

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

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

**19.2 Người mua trả tiền trước**

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                    | <b>109.864.704.496</b>          | <b>74.945.344.045</b>           |
| Công ty Cổ phần Luux Interior                      | 10.154.730.362                  | 10.154.730.362                  |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thanh Sơn Hóa Nông | 10.000.000.000                  | 10.000.000.000                  |
| Các khách hàng khác                                | 89.709.974.134                  | 54.790.613.683                  |
| <b>Dài hạn</b>                                     | <b>1.171.936.527.786</b>        | <b>1.171.936.527.786</b>        |
| Vinhomes (*)                                       | 1.032.336.527.786               | 1.032.336.527.786               |
| Bên liên quan trả tiền trước (TM số 32)            | <u>139.600.000.000</u>          | <u>139.600.000.000</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b><u>1.281.801.232.282</u></b> | <b><u>1.246.881.871.831</u></b> |

(\*) Khoản đặt cọc nêu trên là số tiền 1.032.336.527.786 VND mà Nhóm Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm thời hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương ("Vietcombank") vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,5%/năm) theo Thỏa thuận Nguyên tắc ngày 15 tháng 5 năm 2017 và phụ lục ngày 15 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Vingroup ("Vingroup") và Nhóm Công ty. Số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh này sẽ được căn trừ tương ứng 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng thi công lắp đặt giữa Nhóm Công ty, Vingroup và Vinhomes.

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

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

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

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

**23. VAY**

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                               | <b>600.752.055.135</b>        | <b>467.049.845.816</b>        |
| Vay ngân hàng (TM số 23.1)                        | 555.939.242.917               | 420.758.367.661               |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả<br>(TM số 23.2) | 5.785.012.218                 | 7.883.589.405                 |
| Vay bên liên quan (TM số 32)                      | 36.927.800.000                | 35.771.400.000                |
| Vay đối tượng khác (TM số 23.3)                   | 2.100.000.000                 | 2.636.488.750                 |
| <b>Vay dài hạn</b>                                | <b>23.948.155.232</b>         | <b>22.794.920.353</b>         |
| Vay ngân hàng (TM số 23.2)                        | 23.948.155.232                | 22.794.920.353                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>624.700.210.367</u></b> | <b><u>489.844.766.169</u></b> |

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

B09-DN/HN

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

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

#### 23. VAY (tiếp theo)

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

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

VND

#### 23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm     | Kỳ hạn trả gốc và lãi  | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo  |
|--|-----------------|--|----------------|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á<br>- Chi nhánh Hồ Chí Minh | 355.730.139.166 | Từ ngày 10 tháng 1 năm 2026<br>đến ngày 30 tháng 11 năm 2026 | 9 – 9,5        | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với<br>quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV<br>Sao Nam và Ông Võ Đình Ngọc<br>theo hợp đồng thế chấp số<br>020-190.TTMN/23/VAB/HĐTC và<br>020-189.TTMN/23/VAB/HĐTC |

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

B09-DN/HIN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm<br>VND     | Kỳ hạn trả gốc và lãi                                     | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo   |
|--|------------------------|---|-------------------|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam                      | 90.826.491.129         | Từ ngày 9 tháng 1 năm 2026 đến ngày 10 tháng 6 năm 2026   | 9,84 – 10,14      | Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)   |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Dương | 35.000.000.000         | Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026  | 7,0               | Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Chuẩn, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương  |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn           | 19.996.549.391         | Từ ngày 16 tháng 3 năm 2026 đến ngày 24 tháng 9 năm 2026  | 9,4 – 10,4        | - Hàng hóa tồn kho hình thành từ vốn vay;<br>- 8.000.000 cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư U&I;<br>- Tài sản gắn liền với đất tại các Thửa đất số 92, 94, 97, 98, 135, 140, 181, 183, 202, 260, 261, 263, 274, 330, 331, 332, 342, 355, 359, 366, 686, 855, tờ bản đồ số 28; các Thửa đất số 250, 252, 253, tờ bản đồ số 27; và các Thửa đất số 49, 93, 138, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Tây Nam, Thành phố Bến Cát thuộc sở hữu của Ông Đinh Hoàng Phương và Bà Viên Trúc Vy theo Thỏa thuận Thế chấp/Cảm có Tài sản số CBSG.TTCC.47280624 |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam                                     | 44.406.063.231         | Từ ngày 27 tháng 2 năm 2026 đến ngày 17 tháng 4 năm 2026  | 2,6               | Một số khoản tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5)   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn              | 9.900.000.000          | Ngày 18 tháng 5 năm 2026                                  | 1,7               | Một số khoản tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5)   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn           | 80.000.000             | Từ ngày 16 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 12 năm 2026 | 13,1              | Một số máy móc, thiết bị (TM số 13)   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>555.939.242.917</b> |   |                   |   |

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

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm<br>VND    | Kỳ hạn trả gốc và lãi                                   | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo   |
|--|-----------------------|---|-------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Việt Nam<br>Thương Tín - Chi nhánh Bắc<br>Sài Gòn           | 28.510.834.123        | Từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 31 tháng 1 năm 2032 | 9,4 - 11,0        | - Hàng hóa tồn kho hình thành từ vốn vay;<br>- 8.000.000 cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư U&I;<br>- Tài sản gắn liền với đất tại các Thửa đất số 92, 94, 97, 98, 135, 140, 181, 183, 202, 260, 261, 263, 274, 330, 331, 332, 342, 355, 359, 366, 686, 855, tờ bản đồ số 28; các Thửa đất số 250, 252, 253, tờ bản đồ số 27; và các Thửa đất số 49, 93, 138, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Tây Nam, Thành phố Bến Cát thuộc sở hữu của Ông Đinh Hoàng Phương và Bà Viên Trúc Vy theo Thỏa thuận Thế chấp/Cầm cố Tài sản số CBSG.TTCC.47280624 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và<br>Phát triển Nông thôn - Chi<br>nhánh Bình Dương | 1.029.000.000         | Ngày 14 tháng 1 năm 2026                                | 10,0              | Quyền sử dụng đất tại xã Bình Chuẩn,<br>huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ<br>phần Kiên Long – Chi nhánh<br>Sài Gòn           | 193.333.327           | Ngày 16 tháng 5 năm 2029                                | 13,0              | Phương tiện vận tải theo hợp đồng thế chấp số 018/24/HĐTC<br>(TM số 13)   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>29.733.167.450</b> |   |                   |   |
| Trong đó:  |                       |   |                   |   |
| Vay dài hạn đến hạn trả  | 5.785.012.218         |   |                   |   |
| Vay dài hạn  | 23.948.155.232        |   |                   |   |

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

B09-DN/HN

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

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.3 Vay từ đối tượng khác

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản vay tin chấp từ Bà Phạm Thị Thanh Tuyền và Ông Trần Vũ Khương với lãi suất 0%/năm, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân để hỗ trợ vốn lưu động cho Nhóm Công ty.

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng, (giảm) vốn chủ sở hữu

|  | Cổ phiếu phổ thông<br>có quyền biểu quyết | Cổ phiếu ưu đãi | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ  | Quỹ đầu tư<br>phát triển chủ sở hữu | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | Lỗi lũy kế          | Tổng cộng        | VND |
|--|---|-----------------|-------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|-----|
| <b>Năm trước:</b>                        |   |                 |                         |               |                                     |                                     |                     |                  |     |
| Số đầu năm                               | 3.935.483.020.000                         | 176.500.000.000 | (517.711.506.620)       | (552.965.000) | 17.170.909.622                      | 8.963.110                           | (3.225.378.128.720) | 385.520.292.392  |     |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm             | -   | -               | -                       | -             | -                                   | -                                   | 6.167.853.175       | 6.167.853.175    |     |
| Cổ tức cổ phiếu<br>ưu đãi                | -   | -               | -                       | -             | -                                   | -                                   | (21.180.000.000)    | (21.180.000.000) |     |
| Số cuối năm                              | 3.935.483.020.000                         | 176.500.000.000 | (517.711.506.620)       | (552.965.000) | 17.170.909.622                      | 8.963.110                           | (3.240.390.275.545) | 370.508.145.567  |     |
| <b>Năm nay:</b>                          |   |                 |                         |               |                                     |                                     |                     |                  |     |
| Số đầu năm                               | 3.935.483.020.000                         | 176.500.000.000 | (517.711.506.620)       | (552.965.000) | 17.170.909.622                      | 8.963.110                           | (3.240.390.275.545) | 370.508.145.567  |     |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm             | -   | -               | -                       | -             | -                                   | -                                   | 11.038.234.647      | 11.038.234.647   |     |
| Cổ tức cổ phiếu<br>ưu đãi (TM số 21) (*) | -   | -               | -                       | -             | -                                   | -                                   | (21.180.000.000)    | (21.180.000.000) |     |
| Số cuối năm                              | 3.935.483.020.000                         | 176.500.000.000 | (517.711.506.620)       | (552.965.000) | 17.170.909.622                      | 8.963.110                           | (3.250.532.040.898) | 360.366.380.214  |     |

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

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Cổ phiếu**

|  | <i>Số lượng cổ phiếu</i> |                   |
|--|--------------------------|-------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>       | <i>Số đầu năm</i> |
| <b>Cổ phiếu đã đăng ký phát hành</b>         |                          |                   |
| Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ |                          |                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                    | 393.548.302              | 393.548.302       |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi (*)</i>                   | 17.650.000               | 17.650.000        |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                          |                          |                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                    | (15.815)                 | (15.815)          |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                |                          |                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                    | 393.532.487              | 393.532.487       |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi (*)</i>                   | 17.650.000               | 17.650.000        |

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

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

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

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

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.5 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

VND  
Số tiền

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

**25. DOANH THU**

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

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

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

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

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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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



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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

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

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

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

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

**Các chênh lệch tạm thời**

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

**Lỗ thuế chuyển sang các năm sau**

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

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

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

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

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

**Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

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

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

VND

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

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

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

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

**31.4 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i>  |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành                         | Công ty con   |
| Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh                                 | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Đồ gỗ Casadora                                  | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Central Wood                                    | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành                         | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh                               | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành - Ea H'leo | Công ty con   |
| Belmonte Design Services L.L.C                                  | Công ty con   |
| Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI                        | Công ty liên kết<br>(đến ngày 8 tháng 12 năm 2025)  |
| Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành                             | Công ty liên kết  |
| Natuzzi Singapore PTE. Ltd.                                     | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Tekcom  | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Tekcom Central                                  | Công ty liên kết  |
| Công ty TNHH Thương mại TTF                                     | Công ty con của Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Logistics U&I                                   | Công ty có cùng thành viên chủ chốt   |
| Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên                            | Công ty có cùng thành viên chủ chốt   |
| OJI Holdings Corporation  | Công ty có cùng thành viên chủ chốt   |
| Ông Mai Hữu Tín   | Công ty đồng liên doanh<br>(đến ngày 31 tháng 5 năm 2025)   |
| Ông Vũ Xuân Dương   | Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")   |
| Bà Lưu Thị Diễm Hồng  | Phó Chủ tịch HĐQT   |
| Ông Nguyễn Trọng Hiếu   | Tổng Giám đốc<br>(từ ngày 9 tháng 2 năm 2026)   |
| Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền   | Tổng Giám đốc (đến ngày 9 tháng 2 năm 2026) kiêm thành viên HĐQT  |
| Bà Nguyễn Thị Minh Hằng   | Thành viên HĐQT độc lập<br>(từ ngày 24 tháng 6 năm 2025)  |
| Ông Võ Quốc Lợi   | kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Nội bộ<br>(từ ngày 25 tháng 6 năm 2025)  |
| Ông Phan Hồng Hoàng   | Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Nội bộ<br>(đến ngày 25 tháng 6 năm 2025)                         |
| Ông Hoàng Duy Thắm  | Thành viên HĐQT<br>kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán Nội bộ<br>Kế toán trưởng<br>(đến ngày 11 tháng 10 năm 2025) |
| Bà Phan Thị Thanh Tuyền   | Kế toán trưởng<br>(từ ngày 11 tháng 10 năm 2025)  |
| Excelsior Oak Limited   | đến ngày 19 tháng 12 năm 2025   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng U&I                                    | Kế toán trưởng<br>(từ ngày 19 tháng 12 năm 2025)  |
|   | Cổ đông lớn   |
|   | Cổ đông lớn   |

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

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i>                           | <i>Nghiệp vụ</i>   | <i>VND</i>            |                       |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |                    | <i>Số cuối năm</i>    | <i>Số đầu năm</i>     |
| <b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>     |                    |                       |                       |
| Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI       | Cho vay            | 12.650.000.000        | 11.950.000.000        |
| Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên           | Cho vay            | -                     | 39.866.278.800        |
|  |                    | <b>12.650.000.000</b> | <b>51.816.278.800</b> |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>           |                    |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Tuấn Hưng Tây Nguyên           | Cho mượn           | 3.940.800.000         | 3.940.800.000         |
|  | Lãi cho vay        | 3.147.250.000         | 2.542.066.670         |
| Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành            | Chi hộ             | 54.303.700            | 54.303.700            |
| Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI       | Lãi cho vay        | -                     | 665.752.414           |
|  |                    | <b>7.142.353.700</b>  | <b>7.202.922.784</b>  |
| <b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>      |                    |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Logistics U&I                  | Mua hàng           | 4.826.938.892         | 5.692.104.618         |
| Công ty TNHH Thương mại TTF                    | Mua hàng           | 125.190.577           | 16.359.449.562        |
| Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành            | Mua hàng           | -                     | 1.717.935.076         |
|  |                    | <b>4.952.129.469</b>  | <b>23.769.489.256</b> |
| <b><i>Người mua trả tiền trước dài hạn</i></b> |                    |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Tekcom Central                 | Bán hàng           | 139.600.000.000       | 139.600.000.000       |
| <b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>        |                    |                       |                       |
| Natuzzi Singapore Pte. Ltd.                    | Chi phí lãi vay    | 2.211.271.263         | 705.143.230           |
| Công ty Cổ phần Logistics U&I                  | Chi phí vận chuyển | 524.052.588           | 57.596.117            |
| OJI Holdings Corporation                       | Bồi thường         | -                     | 51.102.000.000        |
|  |                    | <b>2.735.323.851</b>  | <b>51.864.739.347</b> |
| <b><i>Vay ngắn hạn</i></b>                     |                    |                       |                       |
| Natuzzi Singapore Pte. Ltd.                    | Vay (*)            | 36.927.800.000        | 35.771.400.000        |

(\*) Khoản vay tín chấp ngắn hạn 1.400.000 USD với lãi suất SOFR USD 1M – 0,25%, đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2026 nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

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

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

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

**33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

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

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Báo cáo bộ phận chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh. Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty là sản xuất, chế biến, kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất như bàn, ghế, giường, tủ và các sản phẩm khác và hoạt động kinh doanh này là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

*Bộ phận theo khu vực địa lý*

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

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

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

*Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)*

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

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

**35. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

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

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

**36. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

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

Ngoài sự kiện được trình bày tại *Thuyết minh số 8, Thuyết minh số 9 và Thuyết minh số 10*, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phan Thị Thanh Tuyền  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

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



Lưu Thị Diễm Hồng  
Tổng Giám đốc