

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 47

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700530696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (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 kỳ 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 Số 01, 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch	
Ông Vũ Xuân Dương	Phó Chủ tịch	
Bà Lưu Thị Diễm Hồng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên độc lập	
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Chủ tịch
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ 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 kỳ 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

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.319.115.201.913	1.573.638.988.580
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	65.692.175.691	57.816.953.118
111	1. Tiền		65.692.175.691	35.340.295.118
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	22.476.658.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		64.641.487.671	154.601.520.485
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	100.498.938.748	187.374.357.885
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	(35.857.451.077)	(32.772.837.400)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		695.503.144.304	906.351.607.479
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	586.749.397.522	656.475.105.381
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	203.069.245.126	232.783.421.832
134	3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		7.256.450.927	7.256.450.927
135	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	99.491.817.086	138.275.815.426
136	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(201.063.766.357)	(128.439.186.087)
140	IV. Hàng tồn kho	10	436.827.366.386	405.393.088.799
141	1. Hàng tồn kho		473.632.905.409	428.716.846.176
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(36.805.539.023)	(23.323.757.377)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		56.451.027.861	49.475.818.699
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	32.818.039.496	25.161.321.273
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	21.013.411.501	22.766.351.963
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.619.576.864	1.548.145.463

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.179.769.520.949	1.265.121.191.645
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		62.771.274.774	88.579.833.328
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7	143.878.593.740	143.878.593.740
215	2. Phải thu dài hạn khác	8	685.734.687	685.734.687
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(81.793.053.653)	(55.984.495.099)
220	II. Tài sản cố định		529.504.104.956	489.236.813.413
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	439.763.033.853	408.173.639.173
222	- Nguyên giá		1.031.481.972.197	979.248.257.173
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(591.718.938.344)	(571.074.618.000)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	89.741.071.103	81.063.174.240
228	- Nguyên giá		142.037.467.715	130.052.740.909
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(52.296.396.612)	(48.989.566.669)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn		13.930.641.922	98.927.798.887
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	13.930.641.922	98.927.798.887
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		405.296.750.482	402.590.927.576
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	308.620.576.692	307.288.843.032
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	29.640.755.678	27.989.377.078
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(800.000.000)	(800.000.000)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5	242.525.141.247	242.802.430.601
266	5. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5	(174.689.723.135)	(174.689.723.135)
270	V. Tài sản dài hạn khác		168.266.748.815	185.785.818.441
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	96.126.986.494	103.089.017.738
279	2. Lợi thế thương mại	16	72.139.762.321	82.696.800.703
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)		2.498.884.722.862	2.838.760.180.225

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (phân loại lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.390.441.752.998	2.449.607.487.598
310	I. Nợ ngắn hạn		2.209.761.278.071	1.029.685.479.410
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	210.892.708.382	186.790.711.233
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.141.317.846.411	109.864.704.496
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	23	10.502.958.904	21.180.000.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	7.904.055.679	8.044.221.029
315	5. Phải trả người lao động		34.514.405.176	36.283.579.141
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	243.855.563.343	47.312.923.360
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	27.190.150.343	19.457.285.016
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	533.583.589.833	600.752.055.135
330	II. Nợ dài hạn		180.680.474.927	1.419.922.008.188
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	139.600.000.000	1.171.936.527.786
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	203.818.374.350
337	3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		1.677.295.625	1.749.696.875
338	4. Phải trả dài hạn khác		1.378.038.220	1.454.000.000
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	21.351.577.700	23.948.155.232
342	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		15.485.014.882	15.826.705.445
343	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.188.548.500	1.188.548.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	108.442.969.864	389.152.692.627
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		(517.711.506.620)	(517.711.506.620)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		31.735.254	31.735.254
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(552.965.000)	(552.965.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		17.170.909.622	17.170.909.622
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		8.963.110	8.963.110
420	7. Lỗ lũy kế		(3.530.892.602.590)	(3.250.532.040.898)
420a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(3.261.034.999.802)	(3.261.570.275.545)
420b	- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(269.857.602.788)	11.038.234.647
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		28.405.416.088	28.754.577.159
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		2.498.884.722.862	2.838.760.180.225

Phê duyệt, ngày 29 tháng 7 năm 2026

Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	313.328.525.152	239.441.474.444	600.131.684.889	419.353.722.921
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	974.138.027	2.096.659.239	3.527.027.159	3.310.609.665
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)		312.354.387.125	237.344.815.205	596.604.657.730	416.043.113.256
11	4. Giá vốn hàng bán	25	314.770.583.048	204.777.536.271	578.692.405.204	370.142.909.373
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		(2.416.195.923)	32.567.278.934	17.912.252.526	45.900.203.883
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.353.512.995	72.773.375.669	9.482.370.315	78.029.649.220
23	7. Chi phí tài chính	26	17.246.780.305	19.486.115.685	37.907.951.633	37.069.083.580
	- Trong đó: Chi phí lãi vay		16.078.994.734	17.789.436.671	33.801.601.625	34.128.250.306
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh	15	834.818.681	3.804.000.541	1.331.733.660	4.061.404.016
25	9. Chi phí bán hàng	27	33.925.245.211	33.551.706.016	72.744.241.287	59.870.893.910
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	136.985.165.199	29.060.975.971	164.894.053.083	56.409.053.148
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+22+24-(23+25+26))		(187.385.054.962)	27.045.857.472	(246.819.889.502)	(25.357.773.519)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
31	12. Thu nhập khác	28	1.387.737.785	(3.427.605.880)	2.169.415.298	51.975.958.463
32	13. Chi phí khác		23.861.775.127	7.539.465.641	25.693.696.537	9.015.187.033
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)		(22.474.037.342)	(10.967.071.521)	(23.524.281.239)	42.960.771.430
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		(209.859.092.304)	16.078.785.951	(270.344.170.741)	17.602.997.911
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	102.634.761	238.931.181	204.283.681	349.111.594
52	17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(170.845.281)	12.642.218.473	(341.690.563)	12.471.373.191
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		(209.790.881.784)	3.197.636.297	(270.206.763.859)	4.782.513.126
61	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	23	(209.694.597.589)	1.850.363.694	(269.857.602.788)	5.635.058.767
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(96.284.195)	1.347.272.603	(349.161.071)	(852.545.641)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		(510)	5	(656)	14
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23	(510)	5	(656)	14

Phê duyệt, ngày 29 tháng 7 năm 2026



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kế toán trưởng



MAI HỮU TÍN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế		(270.344.170.741)	17.602.997.911
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	12,13, 28	34.584.288.833	34.614.132.746
03	Các khoản dự phòng		114.999.534.147	634.742.936
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		120.064.210	(991.963.130)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		23.482.718.840	(71.663.018.222)
06	Chi phí đi vay	25	33.801.601.625	34.128.250.306
08	3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(63.355.963.086)	14.325.142.547
09	Giảm các khoản phải thu		118.771.727.311	65.002.213.146
10	Tăng hàng tồn kho		(44.916.059.233)	(49.864.803.514)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		21.983.566.709	(107.847.981.175)
12	Giảm chi phí chờ phân bổ		2.004.248.269	37.192.483.598
14	Chi phí đi vay đã trả		(18.974.558.408)	(17.946.053.761)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	107.902.714
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		15.512.961.562	(59.031.096.445)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(5.286.199.073)	(5.953.732.885)
23	2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(9.335.000.000)	(46.145.156.605)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		96.916.283.536	27.811.726.255
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.253.038.600)	(4.427.000.177)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	152.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.250.524.156	7.898.105.687
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		83.292.570.019	131.183.942.275

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay	22	360.448.710.524	301.701.689.078
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	22	(429.825.953.358)	(260.452.192.765)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	23	(21.180.000.000)	(21.180.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(90.557.242.834)	20.069.496.313
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		8.248.288.747	92.222.342.143
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		57.816.953.118	104.821.080.939
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(373.066.174)	854.516.695
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	4	65.692.175.691	197.897.939.777

Phê duyệt, ngày 29 tháng 7 năm 2026



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng



MAI HỮU TÍN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 18 tháng 8 năm 2003, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty 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 Số 01, Đường Einstein, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có 1 chi nhánh đăng ký tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 37, xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.206 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.190 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 (%)
Công ty con trực tiếp				
1. Công ty Cổ phần Trường Thành Xanh	Đắk Lắk	Trồng rừng	99,98	99,98
2. Công ty Cổ phần Lâm Nghiệp Trường Thành	Đắk Lắk	Trồng rừng	99,97	99,97
3. Công ty Cổ phần Trồng rừng Trường Thành	Đắk Lắk	Trồng rừng	97,24	97,24
4. Công ty Cổ phần Quản lý Cụm Công nghiệp Trường Thành – Ea H'leo	Đắk Lắk	Khu công nghiệp	97,30	97,30
5. Công ty TNHH MTV Sứ Thiên Thanh	TP Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ sứ	100,00	100,00
6. Công ty Cổ phần Đồ Gỗ Casadora	TP Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ	60,00	60,00
7. Công ty Cổ phần Central Wood	Gia Lai	Sản xuất đồ gỗ	51,00	51,00
Công ty con gián tiếp				
1. Belmonte Design Services L.L.C	Dubai	Thiết kế sản phẩm nội thất	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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	Thành phố Hồ Chí Minh	Bao bì	43,76	43,76
2. Công ty Cổ phần Tekcom	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất đồ gỗ	16,97	16,97
3. Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Giả định hoạt động liên tục*

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 3.530.892.602.590 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty (công ty mẹ) và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 giữa niên độ 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*

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 và công cụ, dụng cụ | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm | - Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc sửa chữa văn phòng, nhà xưởng, mua sắm máy móc, thiết bị của Nhóm Công ty mà chưa được hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.9 *Chi phí đi vay*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu ưu đãi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu hợp đồng thi công lắp đặt

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 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 (lỗ) trên cổ phiếu

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

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 giữa niên độ, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ 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 giữa niên độ, 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	717.415.714	852.170.446
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.974.759.977	34.488.124.672
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Cộng Hòa	25.926.369.908	7.071.754.151
- Ngân hàng Hong Leong Việt Nam	22.941.362.460	5.960.427.501
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	8.374.702.615	11.574.154
- Khác	7.732.324.994	21.444.368.866
Tương đương tiền	-	22.476.658.000
	65.692.175.691	57.816.953.118

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (phân loại lại)	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
		VND		VND
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	19.895.072.674	-	98.332.169.379	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	9.576.212.915	-	9.406.333.507	-
- Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hồ Chí Minh	6.202.165.689	-	5.004.096.544	-
- Ngân hàng Tiên Phong - CN Sài Gòn - TP.HCM	1.811.733.070	-	4.556.274.049	-
- Khác	2.304.961.000	-	79.365.465.279	-
Cho vay	80.603.866.074	(35.857.451.077)	89.042.188.506	(32.772.837.400)
Bên thứ ba				
- Công ty cổ phần MDF VN	29.484.613.677	-	28.796.714.501	-
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Trường Thành Phước An	14.254.453.825	(14.254.453.825)	14.254.453.825	(14.254.453.825)
- Công ty Cổ phần T&T M'Drak	12.594.228.318	(12.594.228.318)	12.594.228.318	(12.594.228.318)
- Khác	7.081.655.255	(9.008.768.934)	17.599.541.862	(5.924.155.257)
Bên liên quan (TM số 30)	17.188.914.999	-	15.797.250.000	-
	100.498.938.748	(35.857.451.077)	187.374.357.885	(32.772.837.400)
a2) Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	210.015.510	-	487.304.864	-
Cho vay	242.315.125.737	(174.689.723.135)	242.315.125.737	(174.689.723.135)
- Công ty Cổ phần Trường Thành (***)	123.142.812.912	(123.142.812.912)	123.142.812.912	(123.142.812.912)
- Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (***)	119.172.312.825	(51.546.910.223)	119.172.312.825	(51.546.910.223)
	242.525.141.247	(174.689.723.135)	242.802.430.601	(174.689.723.135)

(*) 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 3,4% đến 8,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

(**) 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.

(***) 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc	Giá trị dự phòng VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)				
Công ty TNHH Thương mại TTF	141.451.927.844	(28.000.791.125)	-	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	93.252.157.251	-	125.497.526.665	-
Công ty CP Phát Triển và Đầu Tư XD Vincons	55.680.525.915	-	64.141.207.097	-
Công ty Cổ phần Vinhomes – CN Hưng Yên	26.550.771.396	-	43.402.034.661	-
Khác	269.814.015.116	(60.255.403.761)	334.717.603.351	(44.690.164.675)
	586.749.397.522	(88.256.194.886)	567.758.371.774	(44.690.164.675)
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (TM số 30)	-	-	88.716.733.607	-
	586.749.397.522	(88.256.194.886)	656.475.105.381	(44.690.164.675)

(*) Một số khoản phải thu được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (TM số 22)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty TNHH Anneco Group	66.534.962.399	-	-	-
Tạm ứng để đầu tư (*)	34.909.246.000	-	34.909.246.000	-
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (**)	26.745.661.060	-	36.622.354.034	-
Công ty TNHH MTV TTF Cao Nguyên	-	-	54.000.000.000	-
Khác	74.879.375.667	(62.290.157.912)	97.251.821.798	(51.437.203.932)
	203.069.245.126	(62.290.157.912)	222.783.421.832	(51.437.203.932)
Trả trước cho các bên liên quan (TM số 30)	-	-	10.000.000.000	-
	203.069.245.126	(62.290.157.912)	232.783.421.832	(51.437.203.932)
b. Dài hạn				
Công ty Cổ phần Trường Thành (**)	126.310.416.365	(81.416.541.854)	126.310.416.365	(55.607.983.300)
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Trường Thành (**)	17.568.177.375	-	17.568.177.375	-
	143.878.593.740	(81.416.541.854)	143.878.593.740	(55.607.983.300)

(*) 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 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cho việc đầu tư này.

(**) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (phân loại lại)	
	Giá gốc	VND Giá trị dự phòng	Giá gốc	VND Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	31.000.000.000	-	61.000.000.000	-
Phải thu nhân viên	15.923.006.726	(10.925.034.018)	20.360.931.738	(1.779.437.941)
Cho vay không lãi suất	15.458.568.534	(3.484.345.063)	18.468.107.352	(3.484.345.063)
Đặt cọc	1.877.160.645	-	1.599.070.433	-
Khác	31.237.977.481	(28.797.279.851)	32.852.602.203	(19.737.279.851)
	95.496.713.386	(43.206.658.932)	134.280.711.726	(25.001.062.855)
Phải thu các bên liên quan (TM số 30)	3.995.103.700	(54.303.700)	3.995.103.700	(54.303.700)
	99.491.817.086	(43.260.962.632)	138.275.815.426	(25.055.366.555)
b. Dài hạn				
Khác	685.734.687	(376.511.799)	685.734.687	(376.511.799)
	685.734.687	(376.511.799)	685.734.687	(376.511.799)

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (phân loại lại) VND
Số đầu kỳ	(184.423.681.186)	(368.131.399.899)
Dự phòng trích lập	(103.465.134.862)	(24.754.946.750)
Hoàn nhập dự phòng	5.031.996.038	1.000.104.928
Phân loại lại	-	207.462.560.535
Số cuối kỳ	(282.856.820.010)	(184.423.681.186)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(201.063.766.357)</i>	<i>(128.439.186.087)</i>
<i>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	<i>(81.793.053.653)</i>	<i>(55.984.495.099)</i>

10. HÀNG TỒN KHO

		Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	146.093.867.046	(6.743.027.710)	117.022.912.984	(275.509.284)
Công cụ, dụng cụ	2.276.167.528	(9.232.380)	8.613.004.738	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	155.458.016.319	(18.109.091.236)	137.849.847.805	(18.109.091.236)
- Chi phí dở dang sản xuất	136.097.120.729	(18.109.091.236)	121.692.213.996	(18.109.091.236)
- Chi phí trồng rừng	19.360.895.590		16.157.633.809	
Thành phẩm	163.174.180.579	(11.122.007.680)	161.714.132.656	(4.895.756.857)
Hàng hóa	6.630.673.937	(822.180.017)	3.516.947.993	(43.400.000)
	473.632.905.409	(36.805.539.023)	428.716.846.176	(23.323.757.377)

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 22).

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Số đầu kỳ	(23.323.757.377)	(23.285.189.811)
Dự phòng trích lập	(13.481.781.646)	(38.567.566)
Số cuối kỳ	(36.805.539.023)	(23.323.757.377)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	501.571.277.113	425.947.766.398	31.619.468.134	20.109.745.528	979.248.257.173
Tăng trong kỳ	-	108.000.000	-	100.690.000	208.690.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.003.491.200	50.627.730.824	306.703.000	189.900.000	52.127.825.024
Giảm khác	-	-	-	(102.800.000)	(102.800.000)
Số dư cuối kỳ	502.574.768.313	476.683.497.222	31.926.171.134	20.297.535.528	1.031.481.972.197
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	41.040.799.965	170.602.603.332	11.894.753.104	6.847.175.138	230.385.331.539
Tạm thời không sử dụng	33.009.080.030	10.078.821.863	311.595.665	-	43.399.497.558
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	(264.142.259.017)	(276.937.332.221)	(17.998.483.533)	(11.996.543.229)	(571.074.618.000)
Khấu hao trong kỳ	(7.153.305.480)	(11.914.468.732)	(838.687.521)	(813.958.775)	(20.720.420.508)
Giảm khác	-	-	-	76.100.164	76.100.164
Số dư cuối kỳ	(271.295.564.497)	(288.851.800.953)	(18.837.171.054)	(12.734.401.840)	(591.718.938.344)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	<u>237.429.018.096</u>	<u>149.010.434.177</u>	<u>13.620.984.601</u>	<u>8.113.202.299</u>	<u>408.173.639.173</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>231.279.203.816</u>	<u>187.831.696.269</u>	<u>13.089.000.080</u>	<u>7.563.133.688</u>	<u>439.763.033.853</u>

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 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	87.976.003.057	23.751.480.972	18.325.256.880	130.052.740.909
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	11.984.726.806	-	11.984.726.806
Số dư cuối kỳ	87.976.003.057	35.736.207.778	18.325.256.880	142.037.467.715
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	3.124.785.846	55.000.000	3.179.785.846
Tạm thời không sử dụng	-	311.595.665	-	311.595.665
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	(16.217.828.820)	(16.612.165.959)	(16.159.571.890)	(48.989.566.669)
Khấu hao trong kỳ	(1.332.969.744)	(1.504.934.170)	(468.926.029)	(3.306.829.943)
Số dư cuối kỳ	(17.550.798.564)	(18.117.100.129)	(16.628.497.919)	(52.296.396.612)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	71.758.174.237	7.139.315.013	2.165.684.990	81.063.174.240
Tại ngày cuối kỳ	70.425.204.493	17.619.107.649	1.696.758.961	89.741.071.103

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 22).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm máy móc, thiết bị	6.921.458.655	6.921.458.655	30.678.335.053	30.678.335.053
Sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	-	-	24.087.877.582	24.087.877.582
Dự án trồng Mắc ca (*)	-	-	20.921.958.277	20.921.958.277
Khác	7.009.183.267	7.009.183.267	23.239.627.975	23.239.627.975
	13.930.641.922	13.930.641.922	98.927.798.887	98.927.798.887

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện đánh giá lại khả năng thu hồi của dự án trồng cây Macca đang được ghi nhận trên khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Theo đó, Công ty xác định dự án không còn đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản theo quy định kế toán hiện hành và đã ghi giảm toàn bộ giá trị chi phí đầu tư của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	18.637.559.547	19.673.737.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.933.768	1.854.594.792
Khác	14.129.546.181	3.632.989.126
	32.818.039.496	25.161.321.273
b. Dài hạn		
Chi phí thuê đất (*)	62.742.724.793	63.749.124.153
Công cụ, dụng cụ	10.554.104.620	13.781.792.435
Chi phí bảo trì và xây dựng	6.746.777.882	7.911.533.010
Khác	16.083.379.199	17.646.568.140
	96.126.986.494	103.089.017.738

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

- GCNQSDĐ số BI 674485, cấp ngày 22 tháng 6 năm 2012 theo hợp đồng thuê đất số 001/HĐTĐ-CCN, ngày 27 tháng 1 năm 2011, với Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất Nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương ("GENIMEX") và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê lại thửa đất số 183 có diện tích 25.821,8 m² tọa lạc tại Cụm Công nghiệp, Phường Uyên Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh trong 50 năm.
- GCNQSDĐ số CB 049399, cấp ngày 17 tháng 12 năm 2015 theo hợp đồng thuê đất số 004/HĐTĐ-CCN, ngày 8 tháng 12 năm 2011 với GENIMEX và các phụ lục sửa đổi bổ sung để thuê lại thửa đất số 214 có diện tích 27.457,7 m² tọa lạc tại Cụm Công nghiệp, Phường Uyên Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.
- GCNQSDĐ số AB 722240, cấp ngày 17 tháng 12 năm 2015 theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền quyền sử dụng đất thuê ngày 5 tháng 6 năm 2007 với Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ để thuê lại thửa đất số 165 có diện tích 120.478,5 m² tọa lạc tại Phường Uyên Hưng, 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 m² tọa lạc tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh trong 49 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 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:

	Tekcom	Natuzzi	Bao bì	VND Tổng cộng
<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>16,97%</i>	<i>20,00%</i>	<i>43,76%</i>	
Giá trị đầu tư				
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>166.600.013.370</u>	<u>122.728.870.000</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>291.328.883.370</u>
Số đầu kỳ	11.086.302.295	6.873.657.367	(2.000.000.000)	15.959.959.662
Phần lãi/ (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết trong kỳ	2.268.922.161	(937.188.501)	-	1.331.733.660
Số cuối kỳ	<u>13.355.224.456</u>	<u>5.936.468.866</u>	<u>(2.000.000.000)</u>	<u>17.291.693.322</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	<u>177.686.315.665</u>	<u>129.602.527.367</u>	<u>-</u>	<u>307.288.843.032</u>
Số cuối kỳ	<u>179.955.237.826</u>	<u>128.665.338.866</u>	<u>-</u>	<u>308.620.576.692</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	30.06.2026			31.12.2025			Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND		
1	Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI	11,48	23.652.092.312	-	11,48	23.652.092.312	-	Đăklăk	Trồng rừng
2	Công ty Cổ Phần Natuzzi VN	6,92	4.510.538.600	-	5,00	3.257.500.000	-	TP.HCM	Sản xuất đồ gỗ
3	Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản số 1	10,00	800.000.000	(800.000.000)	10,00	800.000.000	(800.000.000)	TP.HCM	Sản xuất, chế biến và kinh doanh sản phẩm bao bì
4	Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	0,53	279.784.766	-	0,47	279.784.766	-	TP.HCM	Sản xuất sản phẩm kim loại
5	Công ty CP Công nghiệp Gỗ Trường Thành	0,33	398.340.000	-	-	-	-	Đăklăk	Sản xuất đồ gỗ
			<u>29.640.755.678</u>	<u>(800.000.000)</u>		<u>27.989.377.078</u>	<u>(800.000.000)</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND Số tiền
Nguyên giá	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	211.140.767.692
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số đầu kỳ	(128.443.966.989)
Phân bổ trong kỳ	(10.557.038.382)
Số cuối kỳ	(139.001.005.371)
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	82.696.800.703
Số cuối kỳ	72.139.762.321

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả người bán bên thứ ba		
BERMANFALK Hospitality Group	25.149.849.390	12.761.973.995
Khác	179.972.007.568	169.076.607.769
	205.121.856.958	181.838.581.764
Phải trả người bán bên liên quan (TM số 30)	5.770.851.424	4.952.129.469
	210.892.708.382	186.790.711.233

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Vinhomes (*)	1.047.113.910.332	2.220.909.789
Ông Võ Đình Ngọc	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Luux Interior	10.154.730.362	10.154.730.362
Công ty TNHH TMDV Thanh Sơn Hóa Nông	10.000.000.000	10.000.000.000
Khác	63.049.205.717	76.489.064.345
	1.141.317.846.411	109.864.704.496
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Vinhomes (*)	-	1.032.336.527.786
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 30)	139.600.000.000	139.600.000.000
	139.600.000.000	1.171.936.527.786

(*) Khoản đặt cọc nêu trên là số tiền 1.032.336.527.786 VND mà Nhóm Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất là 2,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2,75%/năm) theo Thỏa thuận Nguyên tắc ngày 15 tháng 5 năm 2017 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Vingroup ("Vingroup") và Nhóm Công ty. Số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh này sẽ được căn trừ tương ứng 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng thi công lắp đặt giữa Nhóm Công ty, Vingroup và Vinhomes.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã phân loại khoản tiền nhận đặt cọc từ Vingroup từ Người mua trả tiền trước dài hạn sang Người mua trả tiền trước ngắn hạn do thời hạn thực hiện theo thỏa thuận hiện hành còn dưới 12 tháng. Tính đến ngày phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình đàm phán với Vingroup về việc gia hạn thời hạn của khoản đặt cọc nêu trên. Ban Giám đốc kỳ vọng các bên sẽ sớm đạt được thỏa thuận gia hạn và cho rằng việc gia hạn này phù hợp với kế hoạch quản lý nguồn vốn và dòng tiền của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Tăng</u> <u>VND</u>	<u>Giảm</u> <u>VND</u>	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>
a. Các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	22.766.351.963	56.463.301.960	(58.216.242.422)	21.013.411.501
Khác	1.548.145.463	1.598.194.333	(526.762.932)	2.619.576.864
	<u>24.314.497.426</u>	<u>58.061.496.293</u>	<u>(58.743.005.354)</u>	<u>23.632.988.365</u>
b. Các khoản phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.449.250.999	204.283.681	-	2.653.534.680
Thuế giá trị gia tăng	2.273.980.619	2.425.532.878	(4.673.870.686)	25.642.811
Thuế thu nhập cá nhân	1.982.395.187	5.404.040.627	(4.893.986.196)	2.492.449.618
Khác	1.338.594.224	4.371.623.915	(2.977.789.569)	2.732.428.570
	<u>8.044.221.029</u>	<u>12.405.481.101</u>	<u>(12.545.646.451)</u>	<u>7.904.055.679</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>(phân loại lại)</u> <u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 18)	228.063.048.176	27.097.310.129
Chi phí xây dựng	433.464.151	7.972.287.054
Lãi vay	525.065.038	2.765.687.490
Khác	14.833.985.978	9.477.638.687
	<u>243.855.563.343</u>	<u>47.312.923.360</u>
b. Dài hạn		
Lãi từ khoản ứng trước của Vinhomes (TM số 18)	-	203.818.374.350
Trong đó:		
Phải trả bên thứ ba	243.790.369.049	248.323.343.909
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	65.194.294	2.807.953.801

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	9.030.839.113	2.798.232.070
Kinh phí công đoàn	6.847.433.955	7.227.481.635
Phải trả khác bên liên quan (TM số 30)	2.870.293.142	-
Khác	8.441.584.133	9.431.571.311
	<u>27.190.150.343</u>	<u>19.457.285.016</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu kỳ VND Giá trị	VND Giải ngân	Trong kỳ VND Trả nợ	Phân loại lại	VND Chênh lệch tỷ giá	Số cuối kỳ VND Giá trị
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	555.939.242.917					488.968.530.001
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	355.730.139.166	226.293.331.351	(208.769.286.330)	-	-	373.254.184.187
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	90.826.491.129	85.995.771.566	(116.184.740.791)	-	-	60.637.521.904
Khác	109.382.612.622	45.459.607.607	(99.805.396.321)	40.000.002	-	55.076.823.910
						-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	5.785.012.218	-	(3.466.529.916)	2.556.577.530	-	4.875.059.832
Vay đối tượng khác	2.100.000.000	2.700.000.000	(1.600.000.000)	-	-	3.200.000.000
Vay bên liên quan (TM số 30)	36.927.800.000	-	-	-	(387.800.000)	36.540.000.000
	600.752.055.135	360.448.710.524	(429.825.953.358)	2.596.577.532	(387.800.000)	533.583.589.833
b. Vay dài hạn						
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	23.754.821.905	-	-	(2.556.577.530)	-	21.198.244.375
Khác	193.333.327	-	-	(40.000.002)	-	153.333.325
	23.948.155.232	-	-	(2.596.577.532)	-	21.351.577.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh	373.254.184.187	Từ ngày 11 tháng 8 năm 2026 đến ngày 26 tháng 6 năm 2027	9,5 - 10,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Sao Nam và Ông Võ Đình Ngọc theo hợp đồng thế chấp số 020-190.TTMN/23/VAB/HĐTC và 020-189.TTMN/23/VAB/HĐTC
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thắng Lợi	60.637.521.904	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 11 năm 2026	11,62 – 12,97	Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh Thành phố Bình Dương	35.000.000.000	Từ ngày 11 tháng 9 năm 2026 đến 30 tháng 3 năm 2027	8 – 8,5	Quyền sử dụng đất tại phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh - Hàng hóa tồn kho hình thành từ vốn vay; - 8.000.000 cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư U&I;
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	19.996.823.910	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2026 đến ngày 19 tháng 3 năm 2027	9,9 – 12,3	- 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, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đinh Hoàng Phương và Bà Viên Trúc Vy theo Thỏa thuận Thế chấp/Cầm cố Tài sản số CBSG.TTCC.47280624
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn	80.000.000	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2027	13,1	Máy móc thiết bị, tài sản cố định (TM số 11)
Tổng cộng	488.968.530.001			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	26.073.304.207	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2026 đến ngày 3 tháng 1 năm 2032	11 – 13	- Hàng hóa tồn kho hình thành từ vốn vay; - 8.000.000 cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư U&I; - Tài sản gắn liền với đất tại các Thửa đất số 92, 94, 97, 98, 135, 140, 181, 183, 202, 260, 261, 263, 274, 330, 331, 332, 342, 355, 359, 366, 686, 855, tờ bản đồ số 28; các Thửa đất số 250, 252, 253, tờ bản đồ số 27; và các Thửa đất số 49, 93, 138, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Tây Nam, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đinh Hoàng Phương và Bà Viên Trúc Vy theo Thỏa thuận Thế chấp/Cầm cố Tài sản số CBSG.TTCC.47280624
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn	153.333.325	Ngày 16 tháng 5 năm 2029	13,1	Phương tiện vận tải theo hợp đồng thế chấp số 018/24/HĐTC
Tổng cộng	26.226.637.532			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.875.059.832			
Vay dài hạn	21.351.577.700			

23.3 Vay từ đối tượng khác

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản vay tín 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Thặng dư vốn VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lỗ lũy kế VND	Tổng cộng VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025									
Số dư đầu kỳ trước	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 trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	5.635.058.767	5.635.058.767
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-	-	-	(10.502.958.904)	(10.502.958.904)
Số dư cuối kỳ trước	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	-	17.170.909.622	8.963.110	(3.245.258.175.682)	365.640.245.430
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026									
Số dư đầu kỳ	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	31.735.254	17.170.909.622	8.963.110	(3.250.532.040.898)	360.398.115.468
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(269.857.602.788)	(269.857.602.788)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (*)	-	-	-	-	-	-	-	(10.502.958.904)	(10.502.958.904)
Số dư cuối kỳ	3.935.483.020.000	176.500.000.000	(517.711.506.620)	(552.965.000)	31.735.254	17.170.909.622	8.963.110	(3.530.892.602.590)	80.037.553.776

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành		
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	393.548.302	393.548.302
Cổ phiếu ưu đãi (*)	17.650.000	17.650.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình		
Cổ phiếu phổ thông	(15.868)	(15.868)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	393.532.434	393.532.434
Cổ phiếu ưu đãi (*)	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.

23.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	4.111.983.020.000	4.111.983.020.000
Cổ tức		
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi đã trả	21.180.000.000	21.180.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	(269.857.602.788)	5.635.058.767
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong Kỳ để tính lãi trên cổ phiếu	411.182.434	411.182.434
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	(656)	14
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	(656)	14

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

23.5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	VND Số tiền
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	
Số đầu kỳ	29.270.932.413
Lỗ thuần trong kỳ	(852.545.641)
Số cuối kỳ	28.418.386.772
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	
Số đầu kỳ	28.754.577.159
Lãi thuần trong kỳ	(349.161.071)
Số cuối kỳ	28.405.416.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	VND Kỳ trước	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu gộp				
Doanh thu bán nguyên liệu, thành phẩm, và hàng hóa	225.635.330.998	167.215.287.461	454.173.771.983	320.326.288.243
Doanh thu hợp đồng thi công, lắp đặt	64.920.980.197	50.744.542.199	118.127.233.671	72.765.033.712
Doanh thu khác	22.772.213.957	21.481.644.784	27.830.679.235	26.262.400.966
	313.328.525.152	239.441.474.444	600.131.684.889	419.353.722.921
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Chiết khấu thương mại	871.551.035	2.096.659.239	3.424.440.167	3.310.609.665
Hàng bán bị trả lại	102.586.992	-	102.586.992	-
	974.138.027	2.096.659.239	3.527.027.159	3.310.609.665
Doanh thu thuần	312.354.387.125	237.344.815.205	596.604.657.730	416.043.113.256

24.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	VND Kỳ trước	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lãi cho vay và tiền gửi	1.088.158.074	4.906.852.305	3.269.069.567	7.597.699.453
Lãi chênh lệch tỷ giá	861.256.753	3.364.303.378	5.317.881.558	5.567.766.246
Chiết khấu thanh toán	404.098.168	436.901.217	895.419.190	798.864.752
Lãi hợp nhất kinh doanh	-	64.065.318.769	-	64.065.318.769
	2.353.512.995	72.773.375.669	9.482.370.315	78.029.649.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	VND Kỳ trước	Kỳ này	VND Kỳ trước
Giá vốn nguyên liệu, thành phẩm và hàng hóa	230.496.270.930	156.414.033.396	455.284.346.970	296.926.512.293
Giá vốn hợp đồng thi công, lắp đặt	58.969.170.889	36.843.216.193	97.405.282.561	56.930.417.731
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.481.781.646	-	13.481.781.646	-
Khác	11.823.359.583	11.520.286.682	12.520.994.027	16.285.979.349
	314.770.583.048	204.777.536.271	578.692.405.204	370.142.909.373

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	VND Kỳ trước	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí lãi vay	16.078.994.734	17.789.436.671	33.801.601.625	34.128.250.306
Khác	1.167.785.571	1.696.679.014	4.106.350.008	2.940.833.274
	17.246.780.305	19.486.115.685	37.907.951.633	37.069.083.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	VND Kỳ trước	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	16.829.519.602	14.223.383.174	34.672.913.712	27.312.510.923
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.797.137.829	14.862.811.618	27.180.020.834	20.382.534.558
Chi phí khấu hao và hao mòn	932.068.382	876.606.924	1.773.648.086	1.782.360.380
Chi phí công cụ, dụng cụ	840.260.875	639.343.058	1.599.705.024	1.124.147.817
Khác	4.526.258.523	2.949.561.242	7.517.953.631	9.269.340.232
	33.925.245.211	33.551.706.016	72.744.241.287	59.870.893.910
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	15.764.653.557	13.085.614.209	31.975.341.881	29.383.555.460
Dự phòng phải thu khó đòi	101.517.752.501	547.599.934	101.517.752.501	634.742.936
Phân bổ lợi thế thương mại	5.278.519.191	5.278.519.192	10.557.038.382	10.557.038.383
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.881.867.030	2.089.038.892	9.845.679.967	5.518.810.195
Chi phí thuê	485.957.877	2.373.155.635	826.519.486	2.659.703.329
Chi phí khấu hao và hao mòn	631.773.420	655.975.533	1.560.949.681	1.342.043.523
Khác	6.424.641.623	5.031.072.576	8.610.771.185	6.313.159.322
	136.985.165.199	29.060.975.971	164.894.053.083	56.409.053.148

28. CHI PHÍ KHÁC

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	VND Kỳ trước	Kỳ này	VND Kỳ trước
Xóa sổ tài sản	21.293.707.036	4.402.903.569	21.293.707.036	4.402.903.569
Khấu hao tài sản không sử dụng	767.155.464	1.035.064.587	1.642.937.723	1.972.177.176
Chi phí phạt	854.434.709	151.624.849	1.289.165.163	328.060.150
Khác	946.477.918	1.949.872.636	1.467.886.615	2.312.046.138
	23.861.775.127	7.539.465.641	25.693.696.537	9.015.187.033

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

29. 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	trong những năm tiếp theo 20% lợi nhuận chịu thuế	
Các công ty con khác		

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu trong năm với Nhóm Công ty và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Cổ phần Bao bì Trường Thành	Công ty liên kết
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tekcom	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại TTF	Công ty có cùng thành viên chủ chốt (đến ngày 31 tháng 12 năm 2025)
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
Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")
Ông Vũ Xuân Dương	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc (đến ngày 9 tháng 2 năm 2026) kiêm thành viên HĐQT (đến ngày 24 tháng 4 năm 2026)
Bà Lưu Thị Diễm Hồng	Tổng Giám đốc (Từ ngày 9 tháng 2 năm 2026) kiêm thành viên HĐQT (Từ ngày 24 tháng 4 năm 2026)
Ông Võ Quốc Lợi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán nội bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu trong năm với Nhóm Công ty và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán nội bộ
Bà Nguyễn Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT
Bà Phan Thị Thanh Tuyền	Kế toán trưởng
Excelsior Oak Limited	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	Cổ đông lớn
Bà Đinh Thị Kim Dung	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 thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Natuzzi Singapore Pte, Ltd	Chi phí lãi vay	625.836.906	712.754.381
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Phí vận chuyển	8.688.318.990	7.270.664.860
Công ty Cổ Phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Lãi cho vay	761.664.999	546.166.666
	Thu gốc	365.000.000	-
	Thu lãi	70.000.000	300.000.000
	Cho vay	1.065.000.000	1.700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	88.716.733.607
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ Phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Cho vay	17.188.914.999	15.797.250.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Thương mại TTF	Ứng trước mua hàng	-	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ Phần Tuấn Hưng Tây Nguyên	Cho mượn	3.940.800.000	3.940.800.000
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành	Chi hộ	54.303.700	54.303.700
		3.995.103.700	3.995.103.700
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Phí vận chuyển	5.770.851.424	4.826.938.892
Công ty TNHH Thương mại TTF	Mua hàng	-	125.190.577
		5.770.851.424	4.952.129.469
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Logistics U&I	Phí vận chuyển	65.194.294	596.682.538
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Chi phí lãi vay	-	2.211.271.263
		65.194.294	2.807.953.801
Vay ngắn hạn			
Natuzzi Singapore Pte. Ltd.	Vay (*)	36.540.000.000	36.927.800.000
Người mua trả tiền trước dài hạn			
Công ty Cổ phần Tekcom Central	Bán hàng	139.600.000.000	139.600.000.000

(*) Khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất Libor USD 1M – 0,25%, đáo hạn vào ngày 1 tháng 8 năm 2026 nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này dẫn đến một số thay đổi trong cách phân loại và trình bày các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ, Công ty đã thực hiện phân loại lại một số số liệu so sánh của kỳ trước cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC như sau:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ (được trình bày trên báo cáo kiểm toán)	Phân loại lại	Số đầu kỳ (được phân loại lại)
Báo cáo tình hình tài chính			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	97.921.601.023	89.452.756.862	187.374.357.885
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(32.772.837.400)	(32.772.837.400)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	68.552.901.073	(68.552.901.073)	-
Phải thu ngắn hạn khác	159.175.671.215	(20.899.855.789)	138.275.815.426
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(161.212.023.487)	32.772.837.400	(128.439.186.087)
I. Các khoản phải thu dài hạn			
Phải thu về cho vay dài hạn	239.915.508.679	(239.915.508.679)	-
Phải thu dài hạn khác	3.085.351.745	(2.399.617.058)	685.734.687
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(230.674.218.234)	174.689.723.135	(55.984.495.099)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	487.304.864	242.315.125.737	242.802.430.601
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	(174.689.723.135)	(174.689.723.135)
I. Nợ ngắn hạn			
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	21.180.000.000	21.180.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	68.492.923.360	(21.180.000.000)	47.312.923.360
I. Vốn chủ sở hữu			
Vốn khác của chủ sở hữu	-	31.735.254	31.735.254
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
Nguồn kinh phí	31.735.254	(31.735.254)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Không có các sự kiện trọng yếu nào 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 7 năm 2026



Phan Thị Thanh Tuyền
Người lập kiêm Kế toán trưởng

