

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2025

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận

Đăng ký Doanh nghiệp

Số 3700748131 ngày 20 tháng 9 năm 2006.

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 ngày 20 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp mới nhất số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch
Ông Masao Kamibayashiyama	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Thanh Phong	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 26/08/2025)
Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 26/08/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc
Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên
Bà Mai Thị Phương Thảo	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

Trụ sở chính

Thửa đất số 681, Tờ bản đồ số 5, Đường ĐT 747B
Khu phố Phước Hải, Phường Tân Khánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý IV năm 2025 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám Đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 56. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý IV năm 2025 kết thúc cùng ngày nêu trên 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.



Võ Thị Ngọc Anh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01a – DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.12.2025	31.12.2024
			VND	VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.150.094.439.590	4.119.782.891.159
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	387.706.924.742	155.329.618.175
111	Tiền		87.706.924.742	155.329.618.175
112	Các khoản tương đương tiền		300.000.000.000	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.764.864.350.000	2.048.350.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	1.764.864.350.000	2.048.350.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.347.735.456.971	931.789.767.539
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	701.702.510.928	667.213.445.642
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	292.072.055.261	31.170.581.661
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	457.607.547.278	257.897.547.278
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	187.857.891.101	177.762.376.908
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(293.130.758.127)	(202.478.693.073)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		1.626.210.530	224.509.123
140	Hàng tồn kho	10	1.543.778.653.057	967.636.647.034
141	Hàng tồn kho		1.592.019.882.925	1.002.379.816.375
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(48.241.229.868)	(34.743.169.341)
150	Tài sản ngắn hạn khác		106.009.054.820	16.676.858.411
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	14.470.665.955	14.375.603.528
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	90.419.979.410	2.198.114.826
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	1.118.409.455	103.140.057

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.821.905.533.378	1.519.854.326.206
210	Khoản phải thu dài hạn		164.037.509.131	145.661.812.954
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		1.528.474.856	3.825.349.804
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	162.509.034.275	141.836.463.150
220	Tài sản cố định		320.906.569.613	374.277.696.923
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	287.510.114.278	347.326.827.337
222	- Nguyên giá		1.071.258.168.969	1.113.043.701.215
223	- Giá trị khấu hao lũy kế		(783.748.054.691)	(765.716.873.878)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	12(b)	5.171.001.632	-
225	Nguyên giá		5.218.027.535	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.025.903)	-
227	Tài sản cố định vô hình	12(c)	28.225.453.703	26.950.869.586
228	- Nguyên giá		62.358.947.370	55.966.991.197
229	- Giá trị khấu hao lũy kế		(34.133.493.667)	(29.016.121.611)
230	Bất động sản đầu tư	12(d)	13.170.985.705	-
231	- Nguyên giá		13.339.542.536	-
232	- Giá trị khấu hao lũy kế		(168.556.831)	-
240	Tài sản dở dang dài hạn	13	32.853.852.767	3.048.002.170
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		32.853.852.767	3.048.002.170
250	Đầu tư tài chính dài hạn		465.714.776.087	780.328.806.676
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	346.514.776.087	406.128.806.676
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	119.200.000.000	119.200.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	255.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		825.221.840.075	216.538.007.483
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	768.871.502.700	176.139.628.429
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	56.350.337.375	40.398.379.054
270	TỔNG TÀI SẢN		6.971.999.972.968	5.639.637.217.365

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.562.962.434.202	1.463.606.427.192
310	Nợ ngắn hạn		2.489.191.555.790	1.450.796.352.855
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	819.392.909.799	318.317.466.925
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	147.898.485.174	135.686.038.866
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	85.286.674.834	76.152.008.364
314	Phải trả người lao động	17	98.238.555.537	82.021.509.648
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	38.124.739.498	30.576.504.072
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.752.316.797	1.069.926.731
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	2.183.778.547	3.015.062.292
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	1.209.034.306.911	728.008.953.225
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	87.279.788.693	75.948.882.732
330	Nợ dài hạn		73.770.878.412	12.810.074.337
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.824.126.484	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	56.005.968.518	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22	12.940.783.410	12.810.074.337
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.409.037.538.766	4.176.030.790.173
410	Vốn chủ sở hữu		4.409.037.538.766	4.176.030.790.173
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	Quỹ đầu tư phát triển	26	20.998.599.300	-
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	1.387.559.214.388	1.249.409.971.617
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		883.570.190.010	829.437.985.737
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		503.989.024.378	419.971.985.880
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	73.858.906.522	-
440	TỔNG NGUỒN VỐN		6.971.999.972.968	5.639.637.217.365

Trần Anh Tuấn
Người lập

Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		VND	VND	VND	VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.685.313.332.802	1.235.619.420.457	4.647.959.533.708	4.025.384.086.235
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(17.196.876.501)	(19.405.868.710)	(39.256.256.980)	(44.520.064.597)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.668.116.456.301	1.216.213.551.747	4.608.703.276.728	3.980.864.021.638
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.183.578.081.846)	(839.808.377.872)	(3.263.391.326.654)	(2.729.504.112.551)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	484.538.374.455	376.405.173.875	1.345.311.950.074	1.251.359.909.087
21	Doanh thu hoạt động tài chính	38.607.074.095	33.640.911.813	185.567.411.604	163.438.456.957
22	Chi phí tài chính	(14.637.648.609)	(8.342.878.112)	(44.788.470.525)	(36.180.759.867)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(12.624.105.212)	(5.762.020.297)	(35.524.102.151)	(27.561.125.015)
24	Phản lãi trong công ty liên kết	(276.912.926)	99.226.576	1.338.491.121	248.371.943
25	Chi phí bán hàng	(174.192.630.964)	(139.264.979.247)	(564.592.199.344)	(493.929.593.506)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(148.216.395.755)	(163.614.047.650)	(281.970.774.427)	(310.259.677.423)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	185.821.860.296	98.923.407.255	640.866.408.503	574.676.707.191
31	Thu nhập khác	2.136.967.738	482.028.804	11.724.254.347	4.859.229.913
32	Chi phí khác	(1.089.761.830)	(592.869.729)	(3.661.159.072)	(55.821.160.176)
40	Lợi nhuận khác	1.047.205.908	(110.840.925)	8.063.095.275	(50.961.930.263)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	186.869.066.204	98.812.566.330	648.929.503.778	523.714.776.928

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		VND	VND	VND	VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(58.253.402.458)	(40.749.968.086)	(161.133.531.199)	(133.144.120.036)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	16.927.727.827	31.940.012.913	15.951.958.321	29.401.328.988
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	145.543.391.573	90.002.611.157	503.747.930.900	419.971.985.880
	Phân bổ cho				
61	Cổ đông của công ty	145.688.868.370	90.002.611.157	503.989.024.378	419.971.985.880
62	Cổ đông không kiểm soát	(145.476.797)	-	(241.093.478)	-
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	898	516	3.342	2.498
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	898	516	3.342	2.498



Trần Anh Tuấn
Người lập





Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a – DN/HN

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	648.929.503.778	523.714.776.928
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	92.313.646.612	101.060.784.385
03	Trích lập dự phòng	104.280.834.654	142.628.266.915
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(30.533.642)	295.720.848
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(179.729.441.971)	(146.676.701.034)
06	Chi phí lãi vay	35.524.102.151	27.561.125.015
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	701.288.111.582	648.583.973.057
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	(255.664.739.147)	46.873.875.842
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(589.640.066.550)	168.142.657.982
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	541.824.299.431	(3.267.612.056)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(588.002.677.663)	17.497.272.780
14	Tiền lãi vay đã trả	(38.543.214.330)	(27.623.642.501)
15	Thuế TNDN đã nộp	(147.913.656.939)	(178.859.947.997)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(31.909.384.346)	(26.892.539.320)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(408.561.327.962)	644.454.037.787
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(268.331.126.965)	(70.564.754.790)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	42.477.726.004	1.162.518.520
23	Tiền chi cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(1.869.514.350.000)	(2.282.530.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.208.290.000.000	1.889.680.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty con	96.762.888.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	122.261.882.045	125.905.978.414
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	331.947.019.084	(336.346.257.856)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	74.100.000.000	-
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	3.591.797.504.784	2.275.486.850.599
34	Tiền chi trả nợ gốc vay ngắn hạn	(3.054.766.182.580)	(2.254.044.438.179)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(302.139.607.900)	(241.126.563.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	308.991.714.304	(219.684.150.780)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	232.377.405.426	88.423.629.151
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	155.329.618.175	66.882.261.518
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(98.859)	23.727.506
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	387.706.924.742	155.329.618.175

Trần Anh Tuấn
Người lập

Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO QUÝ IV NĂM 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3700748131 được điều chỉnh lần gần nhất ngày 8 tháng 9 năm 2025.

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty TNHH Đầu Tư NC Việt Nam, Whitlam Holding Pte. Ltd., Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. và các cá nhân, tổ chức khác. Chi tiết về vốn góp được trình bày ở Thuyết minh 24.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch cổ phiếu là ACG.

Hoạt động chính của Tập đoàn là sản xuất và buôn bán hàng gỗ gia dụng, gỗ công nghiệp, ván công nghiệp, hàng trang trí nội thất, thiết bị nhà bếp và các sản phẩm khác từ gỗ; các dịch vụ gia công lắp đặt.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") là trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 2 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2025		31.12.2024	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp						
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thiết bị nhà bếp của hãng Malloca	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Sản Xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	87	87	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	-	-	100	100
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH AConcept Việt Nam (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh đồ dùng, sản phẩm nội thất	100	100	100	100
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes	Tỉnh Tây Ninh	Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án dân cư	25,5	25,5	30	30

(*) Công ty con gián tiếp này là công ty con của Công ty TNHH Malloca Việt Nam.

(**) Tại ngày 01 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Sản Xuất Gỗ An Cường (Công ty con) đã thực hiện sáp nhập vào Công ty (Công ty mẹ). Kể từ thời điểm sáp nhập, toàn bộ tài sản và các khoản nợ phải trả của Công ty con đã được chuyển giao cho Công ty mẹ. Theo đó, Công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ pháp lý của Công ty TNHH Sản Xuất Gỗ An Cường.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Sản Xuất Gỗ An Cường Đồng Nai theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08-2025/NQ-GAC ngày 14 tháng 7 năm 2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 2.572 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.465 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ cơ sở hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2025 được lập cho kỳ 3 tháng từ ngày 1 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính riêng của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một năm tài chính. Nếu ngày kết thúc năm tài chính khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc năm tài chính của các công ty và ngày kết thúc năm tài chính của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

Nghệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị được góp vốn.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty liên kết (tiếp theo)**

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với công ty liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám Đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.10 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Cho vay (tiếp Theo)**

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám Đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tài chính.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3% - 20%
Máy móc, thiết bị	8% - 20%
Phương tiện vận tải	8% - 17%
Thiết bị quản lý	13% - 33%
TSCĐ khác	6% - 13%
Quyền sử dụng đất	3%
Phần mềm	13% - 40%

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức ngày 1 tháng 7 năm 2004) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Bất động sản đầu tư*

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoặc hoàn thành đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chỉ khi chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các loại tài sản như sau:

Mặt bằng thương mại

4%

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 Thuê tài sản

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất áp dụng trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là tiền thuê đất dài hạn, thuê văn phòng, công cụ, dụng cụ được đưa vào sử dụng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.11 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

2.15 Vay

Vay ngắn hạn bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và cá nhân.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.16 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.17 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản doanh thu chưa thực hiện này là các khoản doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mái nhà của nhà máy Tập đoàn để đầu tư lắp đặt và vận hành các tấm pin năng lượng mặt trời, hệ thống hỗ trợ và kinh doanh dự án điện mặt trời mái nhà với thời gian thuê là 20 năm. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong các năm của hợp đồng thuê. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của các chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1/1/2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1/1/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.21 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ tài chính mà cổ tức phải trả được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông và Công ty chốt được danh sách các cổ đông nhận cổ tức theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty.

LNST có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê chuẩn và đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ công nhân viên. Quỹ khen thưởng, phúc lợi của các công ty con được trích lập từ LNST TNDN của công ty và được phê duyệt bởi Chủ tịch của công ty.

(b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ cho việc mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn. Quỹ đầu tư phát triển của các công ty con được trích lập từ LNST TNDN của công ty và được phê duyệt bởi Chủ tịch của công ty.

(c) Quỹ thiện nguyện

Quỹ này được trích lập để hỗ trợ khắc phục sự cố do thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, tai nạn và các đối tượng khác thuộc diện khó khăn, yếu thế cần sự trợ giúp của xã hội, không vì mục tiêu lợi nhuận.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với “bản chất hơn hình thức” và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

(d) Thu nhập từ lợi nhuận được chia

Thu nhập từ lợi nhuận được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu (tiếp theo)

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn; lỗ tỷ giá hối đoái; và chiết khấu thanh toán.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá và cung cấp dịch vụ.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp Theo)

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.29 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của công ty mẹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty mẹ, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 Báo cáo bộ phận

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

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11 và 12);
- Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 9) và dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10); và
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế (Thuyết minh 22).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

3 TIỀN

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Tiền mặt	819.556.077	1.006.511.445
Tiền gửi ngân hàng	86.887.368.665	154.323.106.730
Các khoản tương đương tiền	300.000.000.000	-
	<u>387.706.924.742</u>	<u>155.329.618.175</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu với kỳ hạn gốc ít hơn ba (3) tháng.

Công ty đã dùng 300 tỷ Đồng của các khoản tương đương tiền làm tài sản thế chấp cho các khoản vay với ngân hàng (Thuyết minh số 21(b)).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31.12.2025		31.12.2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.764.864.350.000	1.764.864.350.000	2.048.350.000.000	2.048.350.000.000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	255.000.000.000	255.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại.

Ngoài ra, Tập đoàn đã dùng 467,35 tỷ Đồng của các khoản đầu tư này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay với ngân hàng (Thuyết minh số 21(b)), bảo lãnh, LC.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác

	31.12.2025			31.12.2024		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes	346.514.776.087	(**)	-	406.128.806.676	(**)	-
Đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi (*)	119.200.000.000	(**)	-	119.200.000.000	(**)	-

(*) Số dư thể hiện khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 9,35%.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất, do các khoản đầu tư này không có giá trị niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

Chi tiết khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes - công ty liên kết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm	396.031.200.000	396.031.200.000
Chuyển nhượng (***)	(59.404.680.000)	-
Số dư cuối năm	336.626.520.000	396.031.200.000
Phản lũy kế lợi nhuận sau khi đầu tư:		
Số dư đầu năm	10.097.606.676	9.849.234.733
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	1.338.491.121	248.371.943
Chuyển nhượng (***)	(1.547.841.710)	-
Số dư cuối năm	9.888.256.087	10.097.606.676
Giá trị ghi sổ:		
Số dư đầu năm	406.128.806.676	405.880.434.733
Số dư cuối năm	346.514.776.087	406.128.806.676

(***) Trong năm, Công ty chuyển nhượng 4.716.000 cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes dẫn đến giảm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết từ 30% xuống 25,5%. Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng này trong năm như trình bày trong Thuyết minh số 31.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh	164.877.333.821	137.117.514.233
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.916.349.814	77.902.199.414
Công ty TNHH Ái Linh Bắc Ninh	-	59.927.294.257
Khác	434.690.550.777	370.565.037.097
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	24.218.276.516	21.701.400.641
	<u>701.702.510.928</u>	<u>667.213.445.642</u>

Tập đoàn đã sử dụng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với giá trị là 393 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21(b)).

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như trình bày ở Thuyết minh số 9.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Công Ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	72.951.670.241	-
Công Ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Sản Xuất Hoàng Hà	63.836.235.081	-
Alian Machinery Co., Ltd	74.395.327.000	-
Công Ty TNHH Kinh Doanh Và Dịch Vụ Tổng Hợp An Hưng	16.810.988.940	-
Bà Nguyễn Thị Mỹ Trinh	5.605.000.000	5.105.000.000
Công Ty TNHH Xingzhao Việt Nam	-	4.391.691.270
Khác	57.602.549.796	21.101.871.893
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	870.284.203	572.018.498
	<u>292.072.055.261</u>	<u>31.170.581.661</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**Mẫu số B 09a – DN/HN****7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Công ty Cổ phần Novareal (*)	256.547.547.278	256.547.547.278
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (**) (Thuyết minh 38(b))	200.000.000.000	-
Cá nhân khác	1.060.000.000	1.350.000.000
	<u>457.607.547.278</u>	<u>257.897.547.278</u>

(*) Đây là khoản phải thu phát sinh từ việc chuyển đổi khoản tiền đã đặt cọc mua bất động sản thuộc dự án Novaworld Phan Thiết tại "Văn bản xác nhận lựa chọn phương án" ngày 20 tháng 4 năm 2023 do Công ty từ chối quyền chọn mua bất động sản theo các thoả thuận trước đó.

Tại ngày lập của báo cáo tài chính này, một phần khoản phải thu đã bị quá hạn thanh toán và các bên đang thương thảo kế hoạch, phương án để thu hồi khoản nợ quá hạn. Theo quy định hiện hành, để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này như trình bày ở Thuyết minh số 9.

(**) Đây là khoản phải thu phát sinh từ việc cho Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes vay theo Nghị quyết số 19-2025/NQ-GAC ngày 7 tháng 11 năm 2025 với lãi suất 7,06%.

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Lãi dự thu từ Novareal (Thuyết minh 7)	133.849.584.295	133.849.584.295
Lãi tiền gửi	50.123.589.272	38.806.559.791
Ký quỹ, ký cược	584.816.822	3.990.411.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.068.073.462	1.051.840.072
Khác	1.231.827.250	63.981.750
	<u>187.857.891.101</u>	<u>177.762.376.908</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**Mẫu số B 09a – DN/HN****8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****(b) Dài hạn**

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 38(b))	125.566.900.374	125.566.900.374
Ký quỹ, ký cược	36.640.977.114	16.191.962.776
Khác	301.156.787	77.600.000
	<u>162.509.034.275</u>	<u>141.836.463.150</u>

(*) Công ty đã ủy thác cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital (“VinaCapital”) đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp và hưởng lãi suất dự kiến là 13,8%/năm theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký giữa Công ty và VinaCapital số GB2021001 ngày 5 tháng 2 năm 2021. Các trái phiếu này đã đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Công ty đã thu hồi một phần tiền gốc và lãi và đồng ý gia hạn khoản phải thu này đến ngày 31 tháng 12 năm 2027.

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	202.478.693.073	57.118.073.641
Trích lập dự phòng (Thuyết minh 34)	105.572.897.889	152.799.719.436
Hoàn nhập dự phòng	(14.920.832.835)	(7.439.100.004)
Số dư cuối năm	<u>293.130.758.127</u>	<u>202.478.693.073</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
Mẫu số B 09a – DN/HN
9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

Chi tiết phải thu và dự phòng phải thu khó đòi:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.916.349.814	71.846.938.877	77.902.199.414	51.121.562.105
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1- Lào Cai	8.617.537.554	5.032.736.944	11.892.175.145	6.393.108.598
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	7.217.878.469	4.214.025.217	15.955.868.009	7.653.319.154
Các khách hàng khác	44.520.602.516	16.837.057.089	45.373.396.442	20.190.703.216
Phải thu về cho vay và Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Novareal	390.397.131.573	195.200.000.000	390.397.131.573	117.120.000.000
	<u>528.669.499.926</u>	<u>293.130.758.127</u>	<u>541.520.770.583</u>	<u>202.478.693.073</u>

10 HÀNG TỒN KHO

	31.12.2025		31.12.2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	87.477.949.993	-	37.718.061.731	-
Nguyên vật liệu	760.446.732.965	(26.515.137.835)	472.363.129.590	(18.533.706.141)
Công cụ, dụng cụ	18.384.229.869	-	13.217.065.769	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	187.084.727.377	(7.794.743.650)	164.582.758.185	(6.414.041.019)
Thành phẩm	432.488.933.047	(8.704.213.618)	181.291.264.522	(6.534.806.027)
Hàng hóa	96.403.152.759	(5.227.134.765)	115.279.326.208	(3.260.616.154)
Hàng bán đang đi đường	9.734.156.915	-	17.928.210.370	-
	<u>1.592.019.882.925</u>	<u>(48.241.229.868)</u>	<u>1.002.379.816.375</u>	<u>(34.743.169.341)</u>

Tập đoàn đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 167 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21(b)).

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	34.743.169.341	36.018.337.368
Trích lập dự phòng (Thuyết minh 30)	13.498.060.527	(1.275.168.027)
Số dư cuối năm	<u>48.241.229.868</u>	<u>34.743.169.341</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Chi phí bảo trì phần mềm	5.888.776.676	6.410.910.828
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.921.641.864	2.708.977.886
Chi phí trưng bày và hàng mẫu	2.919.724.515	-
Chi phí thuê	309.303.277	602.690.805
Khác	2.431.219.623	4.653.024.009
	<u>14.470.665.955</u>	<u>14.375.603.528</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Tiền thuê đất (*)	749.432.763.024	152.450.664.522
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	8.205.445.958	9.713.042.428
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.347.395.039	3.322.972.840
Chi phí thuê	1.863.604.335	1.909.714.133
Khác	8.022.294.344	8.743.234.506
	<u>768.871.502.700</u>	<u>176.139.628.429</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền sử dụng đất của thửa đất 441 và thửa đất 218 với tổng giá trị còn lại là 56.544.169.976 Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 149.966.693.824 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Công ty (Thuyết minh số 21(b)).

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	176.139.628.429	187.035.283.084
Tăng	620.969.294.155	16.609.124.380
Phân bổ	(28.232.607.384)	(27.504.779.035)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(4.812.500)	-
Số dư cuối năm	<u>768.871.502.700</u>	<u>176.139.628.429</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

12 TSCĐ

Mẫu số B 09a – DN/HN

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	337.852.275.096	585.065.899.204	153.816.829.994	16.416.133.844	19.892.563.077	1.113.043.701.215
Mua trong năm	2.375.687.272	30.206.904.630	7.249.210.800	1.343.154.807	838.203.230	42.013.160.739
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	-	3.673.341.413	-	-	-	3.673.341.413
Thanh lý, nhượng bán	-	(68.057.645.185)	(4.499.362.564)	(14.800.000)	-	(72.571.807.749)
Xóa sổ	(10.676.283.345)	(818.164.546)	-	(210.921.000)	(1.260.270.894)	(12.965.639.785)
Điều chỉnh khác	-	(1.310.402.348)	(591.382.275)	(32.802.241)	-	(1.934.586.864)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	329.551.679.023	548.759.933.168	155.975.295.955	17.500.765.410	19.470.495.413	1.071.258.168.969
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	100.096.630.619	145.509.784.150	39.717.495.035	11.483.276.650	10.629.928.469	307.437.114.923
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	219.188.676.066	414.157.886.959	99.849.321.771	13.892.530.367	18.628.458.715	765.716.873.878
Khấu hao trong năm	21.035.374.171	51.167.111.721	13.095.900.387	967.045.359	715.260.184	86.980.691.822
Thanh lý, nhượng bán	-	(49.878.278.900)	(4.368.251.887)	(14.800.000)	-	(54.261.330.787)
Xóa sổ	(10.513.867.668)	(818.164.546)	-	(161.290.250)	(1.260.270.894)	(12.753.593.358)
Điều chỉnh khác	-	(1.310.402.348)	(591.382.275)	(32.802.241)	-	(1.934.586.864)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	229.710.182.569	413.318.152.886	107.985.587.996	14.650.683.235	18.083.448.005	783.748.054.691
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	118.663.599.030	170.908.012.245	53.967.508.223	2.523.603.477	1.264.104.362	347.326.827.337
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	99.841.496.454	135.441.780.282	47.989.707.959	2.850.082.175	1.387.047.408	287.510.114.278
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)	6.318.574.050	1.121.566.706	-	-	-	7.440.140.756

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
Mẫu số B 09a – DN/HN
12 TSCĐ (tiếp theo)
(b) TSCĐ thuê tài chính
**Máy móc và thiết bị
VND**
Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

Tăng trong năm

5.218.027.535

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.218.027.535
Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

Khấu hao trong năm

47.025.903

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

47.025.903
Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.171.001.632
(c) TSCĐ vô hình
**Quyền sử dụng
đất
VND**
**Phần mềm
VND**
**Tổng cộng
VND**
Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

Mua trong năm

Xây dựng cơ bản mới hoàn thành

8.090.909.091

-

-

47.876.082.106

2.822.018.756

3.569.937.417

55.966.991.197
2.822.018.756
3.569.937.417

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

8.090.909.091

54.268.038.279

62.358.947.370
Trong đó:

Đã khấu hao hết

-

24.177.658.255

24.177.658.255
Giá trị khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

Khấu hao trong năm

2.287.024.218

221.804.518

26.729.097.393

4.895.567.538

29.016.121.611
5.117.372.056

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

2.508.828.736

31.624.664.931

34.133.493.667
Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.803.884.873

5.582.080.355

21.146.984.713

22.643.373.348

26.950.869.586
28.225.453.703

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 TSCĐ (tiếp theo)

(d) Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà ở thương mại VND	Mặt bằng thương mại VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	-
Mua trong năm	12.396.136.436	11.683.014.917	4.213.920.764	28.293.072.117
Thanh lý, nhượng bán	(12.396.136.436)	(2.557.393.145)		(14.953.529.581)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	0	9.125.621.772	4.213.920.764	13.339.542.536
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	-	168.556.831	168.556.831
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	-	168.556.831	168.556.831
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	9.125.621.772	4.045.363.933	13.170.985.705

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn nắm giữ để cho thuê và nắm giữ chờ tăng giá.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê có thể khác với giá trị ghi sổ.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Xây dựng nhà máy	19.998.788.914	-
Sửa chữa văn phòng	2.264.765.936	617.905.113
Mua sắm máy móc thiết bị	9.797.015.417	122.284.896
Phần mềm đang lắp đặt	735.782.500	1.850.254.295
Khác	57.500.000	457.557.866
	32.853.852.767	3.048.002.170

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**Mẫu số B 09a – DN/HN****13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

Biến động của chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	3.048.002.170	21.542.045.902
Tăng trong năm	65.788.797.734	10.032.290.781
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.673.341.413)	(5.987.150.589)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(3.569.937.417)	(16.497.606.898)
Chuyển sang tài sản bất động sản đầu tư	(23.915.409.272)	-
Chuyển sang chi phí trả trước	(4.824.259.835)	(6.041.577.026)
Số dư cuối năm	32.853.852.767	3.048.002.170

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2025		31.12.2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật BECAMEX-Bình Phước	399.638.680.220	399.638.680.220	-	-
Công ty Cổ Phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	63.071.065.120	63.071.065.120	69.631.526.352	69.631.526.352
Công ty Cổ Phần Gỗ MDF VRG Quảng Trị	27.886.078.656	27.886.078.656	2.456.114.300	2.456.114.300
Công ty Cổ Phần Gỗ MDF VRG Dongwha	23.450.791.100	23.450.791.100	18.369.063.536	18.369.063.536
Khác	302.092.768.851	302.092.768.851	223.389.350.981	223.389.350.981
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	3.253.525.852	3.253.525.852	4.471.411.756	4.471.411.756
	819.392.909.799	819.392.909.799	318.317.466.925	318.317.466.925

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Đông	13.842.820.240	-
Kember Kreative Interior	8.804.109.498	30.794.782.131
Conglom Inc.	11.477.000.000	13.703.022.623
Khác	113.774.555.436	91.188.234.112
	147.898.485.174	135.686.038.866

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU TỪ/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu từ/phải nộp Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
a) Phải thu				
Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") còn được khấu trừ	2.198.114.826	336.384.770.545	(248.162.905.961)	90.419.979.410
Khác	103.140.057	1.664.639.040	(649.369.642)	1.118.409.455
	<u>2.301.254.883</u>	<u>338.049.409.585</u>	<u>(248.812.275.603)</u>	<u>91.538.388.865</u>
b) Phải nộp				
Thuế TNDN	54.130.218.362	161.133.531.199	(147.913.656.939)	67.350.092.622
Thuế GTGT đầu ra	10.191.437.220	316.698.152.445	(325.239.245.287)	1.650.344.378
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	21.694.347	98.452.941.432	(98.474.635.779)	-
Thuế thu nhập cá nhân	11.770.981.069	46.745.363.508	(42.205.518.628)	16.310.825.949
Thuế nhập khẩu	13.998.252	17.315.475.321	(17.354.061.688)	(24.588.115)
Thuế khác	23.679.114	1.856.065.807	(1.879.744.921)	-
	<u>76.152.008.364</u>	<u>642.201.529.712</u>	<u>(633.066.863.242)</u>	<u>85.286.674.834</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số dư phải trả người lao động thể hiện các khoản tiền lương tháng và thưởng cho nhân viên.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Chi phí nhân viên	20.013.188.925	19.675.970.654
Phí thưởng hoạt động cho VinaCapital (Thuyết minh 38(b))	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.657.973.197	361.138.982
Khác	9.453.577.376	4.539.394.436
	<u>38.124.739.498</u>	<u>30.576.504.072</u>

19 PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Quỹ thiện nguyện	46.000.000	21.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	90.478.418	173.710.183
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 26)	122.226.000	685.941.900
Khác	1.925.074.129	2.134.410.209
	<u>2.183.778.547</u>	<u>3.015.062.292</u>

20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động về quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	75.948.882.732	23.673.717.168
Tăng trong năm	37.265.290.307	73.902.611.564
Chi trong năm	(25.934.384.346)	(21.627.446.000)
Số dư cuối năm	<u>87.279.788.693</u>	<u>75.948.882.732</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

21 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
Ngắn hạn	728.008.953.225	3.522.674.222.878	(3.041.648.869.192)	1.209.034.306.911
Vay cá nhân (Thuyết minh 21(a))	-	56.000.000.000	(26.000.000.000)	30.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21(b))	728.008.953.225	3.465.149.148.834	(3.015.531.555.804)	1.177.626.546.255
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21(c))	-	1.525.074.044	(117.313.388)	1.407.760.656
Dài hạn	-	69.123.281.906	(13.117.313.388)	56.005.968.518
Vay cá nhân (Thuyết minh 21(a))	-	64.900.000.000	(13.000.000.000)	51.900.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh 21(c))	-	4.223.281.906	(117.313.388)	4.105.968.518
	728.008.953.225	3.591.797.504.784	(3.054.766.182.580)	1.265.040.275.429

(a) Vay cá nhân

Đây là khoản vay cá nhân chịu lãi suất 5,0% - 6,5%/năm có thời hạn vay từ 6 tháng đến 18 tháng cho mục đích tài trợ vốn lưu động trong năm và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

(b) Vay ngân hàng

Các khoản vay cho mục đích nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	Tại ngày 31.12.2025 VND	USD	Kỳ hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	497.355.505.510	-	89 – 179 ngày	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; quyền đòi nợ; hàng tồn kho; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 218 tọa lạc tại Tỉnh Bình Dương (Thuyết minh số 4, 5, 10, 11, 12).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	175.387.049.517 91.776.737.850	- 3.479.294,6	2 – 6 tháng 6 tháng	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; Quyền đòi nợ; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 441 tọa lạc tại Tỉnh Bình Dương, máy móc thiết bị (Thuyết minh số 4, 5, 11, 12).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	217.499.765.506	-	3 tháng	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (Thuyết minh số 3).
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	189.084.117.536 6.523.370.336	- 247.017,31	4 tháng 3 tháng	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (Thuyết minh số 4).
	<u>1.177.626.546.255</u>			

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

(c) Nợ thuế tài chính

Công ty hiện đang thuê máy móc và thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính ký với Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam ("VILC"). Chi tiết khoản nợ thuê tài chính như sau:

	Tiền tệ	Tại ngày 31.12.2025 VND	Kỳ hạn Tháng
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	VND	5.513.729.174	60

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu</i>	<i>Nợ gốc</i>	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu</i>	<i>Nợ gốc</i>
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả				
Đến 1 năm	1.694.955.088	287.194.432	1.407.760.656	-
Nợ thuế tài chính dài hạn				
Trên 1 đến 5 năm	4.536.083.208	430.114.690	4.105.968.518	-
TỔNG CỘNG	6.231.038.296	717.309.122	5.513.729.174	-

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Trợ cấp thôi việc	4.308.539.590	4.290.302.083
Chi phí hoàn nguyên môi trường	8.632.243.820	8.519.772.254
	<u>12.940.783.410</u>	<u>12.810.074.337</u>

23 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Chi tiết như sau:

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	2.588.156.682	2.562.014.867
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	53.762.180.693	37.836.364.187
	<u>56.350.337.375</u>	<u>40.398.379.054</u>

Biến động gộp của tài sản thuế TNDN hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	40.398.379.054	10.997.050.066
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 36)	15.951.958.321	29.401.328.988
Số dư cuối năm	<u>56.350.337.375</u>	<u>40.398.379.054</u>

Thuế suất thuế TNDN Tập đoàn sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại theo mức thuế suất của từng công ty trong Tập đoàn. Tài sản thuế TNDN hoãn lại chủ yếu phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến chi phí phải trả, các khoản dự phòng và lợi nhuận từ doanh thu đã phát hành hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**Mẫu số B 09a – DN/HN****24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	31.12.2025	31.12.2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.787.946	150.787.946

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31.12.2025		31.12.2024	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	75.463.194	50,05	75.463.194	50,05
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	29.571.819	19,61	29.571.819	19,61
Whitlam Holding Pte. Ltd.	27.242.397	18,07	27.242.397	18,07
Khác	18.510.536	12,27	18.510.536	12,27
	150.787.946	100	150.787.946	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu quỹ VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 (Điều chỉnh lại)	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	35.502.563.287	1.114.384.840.934	-	4.076.508.222.777
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	419.971.985.880	-	419.971.985.880
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(38.686.141.597)	-	(38.686.141.597)
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(35.216.469.967)	-	-	(35.216.469.967)
Chi trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	(241.260.713.600)	-	(241.260.713.600)
Chi từ quỹ đầu tư phát triển	-	-	(286.093.320)	-	-	(286.093.320)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.249.409.971.617	-	4.176.030.790.173
Góp vốn từ các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	74.100.000.000	74.100.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	503.989.024.378	(241.093.478)	503.747.930.900
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (i) (ii) (iii)	-	-	-	(37.265.290.307)	-	(37.265.290.307)
Trích lập quỹ thiện nguyện (i)	-	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)
Chi trả cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(301.575.892.000)	-	(301.575.892.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	20.998.599.300	(20.998.599.300)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.387.559.214.388	73.858.906.522	4.409.037.538.766

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (i) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCD ngày 8 tháng 5 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc trích lập quỹ thiện nguyện với số tiền là 6.000.000.000. Đồng, trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 Đồng và trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 Đồng. Đồng thời, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua chi trả cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng tiền cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 7% trên mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 105.551.562.200 Đồng. Giao dịch chi trả cổ tức đã hoàn tất vào ngày 26 tháng 5 năm 2025.

Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 18-2025/NQ-GAC ngày 30 tháng 10 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc chi trả cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 13% trên mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 196.024.329.800 VND. Giao dịch chi trả cổ tức đã hoàn tất vào ngày 25 tháng 11 năm 2025.

- (ii) Căn cứ Quyết định số 26A -2025/QĐ-SXG ngày 9 tháng 5 năm 2025, Chủ tịch của Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường đã quyết định trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 của công ty này tương ứng với số tiền là 14.882.047.494 Đồng.
- (iii) Căn cứ Quyết định số 19-2025/QĐ-MLC ngày 15 tháng 5 năm 2025, Chủ tịch của Công ty TNHH Malloca Việt Nam đã quyết định trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 10% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 của công ty này tương ứng với số tiền là 1.384.643.513 Đồng.

26 CỐ TỨC

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu năm	685.941.900	551.791.500
Tăng	301.575.892.000	241.260.713.600
Chi trả bằng tiền	(302.139.607.900)	(241.126.563.200)
Số dư cuối năm	<u>122.226.000</u>	<u>685.941.900</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu số lợi nhuận thuần phân bổ cho các Cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024 (*)	31.12.2025	31.12.2024 (*)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	145.688.868.370	90.002.611.157	503.989.024.378	419.971.985.880
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(12.161.659.238)	-	(43.265.290.307)
	<u>145.688.868.370</u>	<u>77.840.951.919</u>	<u>503.989.024.378</u>	<u>376.706.695.573</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	150.787.946	150.787.946	150.787.946	150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>965</u>	<u>516</u>	<u>3.342</u>	<u>2.498</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2024 đã được tính lại như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31.12.2024		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh (**)	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	90.002.611.157	(12.161.659.238)	77.840.951.919
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	150.787.946		150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	597		516
	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh (**)	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	419.971.985.880	(43.265.290.307)	376.706.695.573
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	150.787.946		150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.785		2.498

(**) Trong năm 2025, khoản điều chỉnh tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo tỷ lệ được phê duyệt dựa theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCD ngày 8 tháng 5 năm 2025, Quyết định số 26A -2025/QĐ-SXG ngày 9 tháng 5 năm 2025 và Quyết định số 19-2025/QĐ-MLC ngày 15 tháng 5 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán thông qua việc điều chỉnh các số liệu được sử dụng để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với:

- ảnh hưởng sau thuế của lãi vay và các chi phí tài chính khác liên quan đến các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm, và
- số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông được lưu hành nếu tất cả cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm được chuyển đổi.

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

28 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 313.617,29 Đô la Mỹ và 245,13 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.213.725,56 Đô la Mỹ và 5.754,1 Euro).

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

29 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1.666.462.930.424	1.230.366.277.173	4.612.069.667.860	4.006.522.664.454
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.515.926.742	5.253.143.284	21.275.282.973	18.861.421.781
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	12.334.475.636	-	14.614.582.875	-
	<u>1.685.313.332.802</u>	<u>1.235.619.420.457</u>	<u>4.647.959.533.708</u>	<u>4.025.384.086.235</u>
Các khoản giảm trừ				
Chiết khấu thương mại	(8.355.735.832)	(12.048.808.544)	(13.770.205.556)	(21.117.724.235)
Hàng bán bị trả lại	(8.840.740.669)	(7.353.830.431)	(25.476.372.247)	(23.295.831.560)
Giảm giá hàng bán	(400.000)	(3.229.735)	(9.679.177)	(106.508.802)
	<u>(17.196.876.501)</u>	<u>(19.405.868.710)</u>	<u>(39.256.256.980)</u>	<u>(44.520.064.597)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần về bán hàng hóa và thành phẩm	1.649.266.053.923	1.210.960.408.463	4.572.813.410.880	3.962.002.599.857
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	6.515.926.742	5.253.143.284	21.275.282.973	18.861.421.781
Doanh thu thuần về bán, thanh lý bất động sản đầu tư	12.334.475.636	-	14.614.582.875	-
	<u>1.668.116.456.301</u>	<u>1.216.213.551.747</u>	<u>4.608.703.276.728</u>	<u>3.980.864.021.638</u>
Trong đó:				
Doanh thu thuần đối với bên khác	1.553.535.725.532	1.202.379.925.430	4.417.217.627.903	3.924.318.671.714
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 38(a))	114.580.730.769	13.833.626.317	191.485.648.825	56.545.349.924

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	VND	31.12.2025	VND
Giá vốn của hàng bán	1.164.009.181.400		3.225.998.344.967	2.729.046.517.466
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	1.521.471.887		3.961.572.671	3.089.734.686
Giá vốn của bất động sản đầu tư bán	12.396.136.436		14.953.529.581	-
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	5.651.292.123		18.365.407.869	(1.275.168.027)
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng hoàn nguyên môi trường	-		112.471.566	(1.356.971.574)
	1.183.578.081.846		3.263.391.326.654	2.729.504.112.551

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	VND	31.12.2025	VND
Lãi tiền gửi	33.317.470.721		133.483.444.128	116.670.839.919
Lãi tiền đặt cọc	-		-	28.677.095.702
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	4.880.896.421		15.604.994.056	15.862.077.272
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	118.265.451		118.265.451	-
Lãi cho vay	22.575.343		95.467.398	114.939.177
Lãi chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết	-		35.810.366.290	-
Khác	267.866.159		454.874.281	2.113.504.887
	38.607.074.095		185.567.411.604	163.438.456.957

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	VND	31.12.2024	VND
Chi phí lãi vay	12.624.105.212		35.524.102.151	27.561.125.015
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.925.811.588		9.172.024.965	8.197.623.499
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	87.731.809		87.731.809	295.720.848
Khác	-		4.611.600	126.290.505
	<u>14.637.648.609</u>		<u>44.788.470.525</u>	<u>36.180.759.867</u>

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	VND	31.12.2024	VND
Chi phí nhân viên	75.024.160.452		242.607.389.101	208.460.933.243
Chi phí vận chuyển	25.435.592.090		80.357.445.991	84.795.234.095
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	33.898.976.852		100.172.433.528	60.562.415.959
Công cụ, dụng cụ	3.674.054.720		11.878.073.136	8.876.795.418
Chi phí thuê	13.397.366.500		49.039.115.178	48.968.801.179
Chi phí khấu hao	2.895.334.723		12.107.363.052	13.375.382.379
Chi phí sửa chữa, bảo trì	5.570.161.821		19.118.565.512	16.816.114.198
Khác	14.296.983.806		49.311.813.846	52.073.917.035
	<u>174.192.630.964</u>		<u>564.592.199.344</u>	<u>493.929.593.506</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	41.990.660.854	30.027.217.947	111.588.133.774	98.913.161.843
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	2.179.016.969	1.417.325.821	6.606.517.500	4.251.947.867
Công cụ, dụng cụ	324.471.837	256.894.878	855.301.179	1.121.391.082
Chi phí khấu hao	1.083.867.815	1.558.239.934	5.589.443.056	5.893.315.922
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	86.315.239.763	115.517.434.159	90.652.065.054	146.030.513.494
Chi phí thuế, phí lệ phí	232.115.512	-	5.532.530.805	-
Khác	16.091.023.005	14.836.934.911	61.146.783.059	54.049.347.215
	<u>148.216.395.755</u>	<u>163.614.047.650</u>	<u>281.970.774.427</u>	<u>310.259.677.423</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

35 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	VND	VND	VND	VND
Thu nhập khác				
Các khoản bồi thường	764.928.735	12.794.366	1.386.298.076	162.576.143
Thanh lý tài sản cố định	499.542.108	39.596.133	7.266.951.326	504.559.653
Khác	872.496.895	429.638.305	3.071.004.945	4.192.094.117
	<u>2.136.967.738</u>	<u>482.028.804</u>	<u>11.724.254.347</u>	<u>4.859.229.913</u>
Chi phí khác				
Tiền chậm nộp thuế	499.353.994	-	564.975.994	42.658.832.561
Thuế GTGT không được khấu trừ	-	-	-	11.579.044.872
Thanh lý tài sản cố định	-	-	206.438.825	-
Khác	590.407.836	592.869.729	2.889.744.253	1.583.282.743
	<u>1.089.761.830</u>	<u>592.869.729</u>	<u>3.661.159.072</u>	<u>55.821.160.176</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<u>1.047.205.908</u>	<u>(110.840.925)</u>	<u>8.063.095.275</u>	<u>(50.961.930.263)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

36 THUẾ TNDN

Mẫu số B 09a – DN/HN

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% trên thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	VND	VND	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	186.869.066.204	98.812.566.330	648.929.503.778	523.714.776.928
Thuế TNDN tính ở thuế suất 20%	37.373.813.241	19.762.513.266	129.785.900.756	104.742.955.386
Các khoản điều chỉnh:				
Chi phí không được khấu trừ	2.267.604.777	3.512.579.435	12.404.796.912	25.346.477.765
Lỗ không tính thuế TNDN	535.603.527	460.875.290	1.353.995.074	1.485.083.309
Điều chỉnh thuế TNDN của những năm trước	1.148.653.086	4.158.217	891.794.613	8.971.253.573
Ảnh hưởng của chênh lệch tạm thời tính thuế hoãn lại	-	(1.809.579.167)	745.085.523	-
Thuế TNDN được miễn	-	(13.120.591.868)	-	(36.802.978.985)
Chi phí thuế TNDN	41.325.674.631	8.809.955.173	145.181.572.878	103.742.791.048
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:				
Thuế TNDN - hiện hành	58.253.402.458	40.749.968.086	161.133.531.199	133.144.120.036
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 23)	(16.927.727.827)	(31.940.012.913)	(15.951.958.321)	(29.401.328.988)
	41.325.674.631	8.809.955.173	145.181.572.878	103.742.791.048

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

37 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

Mẫu số B 09a – DN/HN

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025		31.12.2025	
	VND		VND	
	1.001.497.774.977	730.020.179.499	3.149.916.195.821	2.286.848.965.406
Chi phí nguyên, vật liệu	212.193.980.138	177.796.042.509	673.645.702.059	590.957.486.524
Chi phí nhân viên	86.315.239.763	115.517.434.159	90.652.065.054	146.030.513.494
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	21.301.658.792	25.995.247.011	89.436.583.799	101.060.784.385
Chi phí khấu hao	92.016.937.909	67.926.383.269	277.298.571.537	231.848.696.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.670.714.870	18.773.928.326	83.856.808.590	63.529.378.289
Chi phí vận chuyển	23.353.769.619	18.757.359.660	81.865.517.525	66.522.723.349
Công cụ, dụng cụ	51.987.913.918	43.258.064.265	182.764.782.461	186.955.245.799
Các chi phí khác				
	1.515.337.989.986	1.198.044.638.698	4.629.436.226.846	3.673.753.794.099

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có số dư và/hoặc giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau đây:

Bên liên quan	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	Cổ đông kiểm soát
Whitlam Holding Pte. Ltd	Cổ đông lớn
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes	Công ty liên kết
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Trưởng Ban Kiểm soát
Công ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	Điều hành bởi Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Giám đốc điều hành
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi	Thành viên HĐQT của Công ty là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Land	Điều hành bởi thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	VND	VND	VND	VND
i) Doanh thu bán hàng, dịch vụ và bất động sản đầu tư				
Công ty TNHH Ván Ép Trung Hiếu	11.277.490.133	13.833.626.317	39.098.760.650	42.836.123.250
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	90.968.765.000	-	137.772.305.300	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi	12.334.475.636	-	14.614.582.875	-
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	-	-	-	19.156.858
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes	-	-	-	13.690.069.816
	<u>114.580.730.769</u>	<u>13.833.626.317</u>	<u>191.485.648.825</u>	<u>56.545.349.924</u>
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ				
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	4.390.643.933	3.624.833.952	11.339.399.080
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	2.410.791.091	1.839.331.032	7.882.804.706	9.204.324.803
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.583.844.008	527.906.427	5.671.957.434	1.775.206.624
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	121.999.453.699	-	166.622.671.746	-
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes	-	-	32.989.805	-
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Land	-	-	35.589.600	-
	<u>125.994.088.798</u>	<u>6.757.881.392</u>	<u>183.870.847.243</u>	<u>22.318.930.507</u>
iii) Các khoản chi cho nhân sự quản lý chủ chốt				
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>22.816.240.000</u>	<u>16.686.213.000</u>	<u>45.609.010.119</u>	<u>34.045.951.300</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	VND	VND	VND	VND
iv) Chia cổ tức cho cổ đông				
Công ty TNHH Đầu Tư NC Việt Nam	98.102.152.200	60.370.555.200	150.926.388.000	120.741.110.400
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	38.443.364.700	21.793.917.600	59.143.638.000	43.587.835.200
Whitlam Holding Pte. Ltd.	35.415.116.100	23.657.455.200	54.484.794.000	47.314.910.400
Khác	24.063.696.800	14.808.428.800	37.021.072.000	29.616.857.600
	<u>196.024.329.800</u>	<u>120.630.356.800</u>	<u>301.575.892.000</u>	<u>241.260.713.600</u>
v) Mua tài sản cố định, bất động sản đầu tư				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi	-	-	6.345.981.201	-
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Land	-	-	5.988.494.435	-
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	526.009.645	2.951.180.953	1.208.085.312	2.951.180.953
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	-	-	234.000.000	-
	<u>526.009.645</u>	<u>2.951.180.953</u>	<u>13.776.560.948</u>	<u>2.951.180.953</u>
vi) Giao dịch tài chính khác				
Cho vay - Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Lãi cho vay - Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes vay	2.127.671.233	-	2.127.671.233	-
	<u>2.127.671.233</u>	<u>-</u>	<u>2.127.671.233</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản Thắng Lợi	13.340.550.000	-
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	8.164.318.594	6.876.987.264
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Homes	2.218.407.922	14.189.386.144
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	495.000.000	635.027.233
	<u>24.218.276.516</u>	<u>21.701.400.641</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	718.274.203	572.018.498
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	152.010.000	-
	<u>870.284.203</u>	<u>572.018.498</u>
Phải thu về cho vay (Thuyết minh 7)		
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Homes	<u>200.000.000.000</u>	<u>-</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	<u>125.566.900.374</u>	<u>125.566.900.374</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	2.477.440	2.517.255.884
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	1.920.382.442	1.384.016.932
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.064.180.770	570.138.940
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản Thắng Lợi	154.524.400	-
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Land	111.960.800	-
	<u>3.253.525.852</u>	<u>4.471.411.756</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	<u>6.000.000.000</u>	<u>6.000.000.000</u>

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là chính yếu của Tập đoàn. Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là hoạt động kinh doanh sản xuất và buôn bán hàng gỗ gia dụng, gỗ công nghiệp, ván công nghiệp, hàng trang trí nội thất, thiết bị nhà bếp và các sản phẩm khác từ gỗ và hoạt động kinh doanh này là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn được lập theo lĩnh vực kinh doanh, do đó Tập đoàn trình bày báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý và bao gồm những thông tin sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31.12.2025			Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025		
	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND
Doanh thu từ về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.475.810.369.810	192.306.086.491	1.668.116.456.301	3.867.329.741.456	741.373.535.272	4.608.703.276.728
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.038.594.897.329	144.983.184.517	1.183.578.081.846	2.671.082.042.254	592.309.284.400	3.263.391.326.654
Kết quả						
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	437.215.472.481	47.322.901.974	484.538.374.455	1.196.247.699.202	149.064.250.872	1.345.311.950.074
Chi phí không phân bổ			(297.669.308.251)			(696.382.446.296)
Lợi nhuận thuần trước thuế			186.869.066.204			648.929.503.778
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(58.253.402.458)			(161.133.531.199)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			16.927.727.827			15.951.958.321
Lợi nhuận thuần sau thuế			145.543.391.573			503.747.930.900
Tại ngày 31.12.2025						
Tài sản bộ phận	635.708.743.095	67.522.242.689	703.230.985.784	635.708.743.095	67.522.242.689	703.230.985.784
Tài sản không phân bổ			6.268.768.987.184			6.268.768.987.184
Tổng Tài sản			6.971.999.972.968			6.971.999.972.968
Nợ phải trả bộ phận	699.601.256.103	119.791.653.696	819.392.909.799	699.601.256.103	119.791.653.696	819.392.909.799
Nợ phải trả không phân bổ			1.743.569.524.403			1.743.569.524.403
Tổng Nợ phải trả			2.562.962.434.202			2.562.962.434.202

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)
Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31.12.2024		
	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.040.791.911.933	175.421.639.814	1.216.213.551.747
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(703.911.405.834)	(135.896.972.038)	(839.808.377.872)
Kết quả	336.880.506.099	39.524.667.776	376.405.173.875
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận			(277.592.607.545)
Chi phí không phân bổ			98.812.566.330
Lợi nhuận thuần trước thuế			(40.749.968.086)
Chi phí thuế TNDN hiện hành			31.940.012.913
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			90.002.611.157
Lợi nhuận thuần sau thuế			
Tại ngày 31.12.2024			
Tài sản bộ phận	656.543.743.087	14.495.052.359	671.038.795.446
Tài sản không phân bổ			4.968.777.278.919
Tổng Tài sản			5.639.637.217.365
Nợ phải trả bộ phận	213.522.470.280	104.794.996.645	318.317.466.925
Nợ phải trả không phân bổ			1.145.288.960.267
Tổng Nợ phải trả			1.463.606.427.192
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 1 năm 2026.			

Trần Anh Tuấn
Người lập

Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 1 năm 2026