# Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Shape the future
with confidence

# Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 11 - 45 |

# Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700748131 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 35 ngày 26 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty, với mã chứng khoán là ACG, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 585/QĐ-SGDHCM do Phó Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 8 năm 2022.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 681, tờ bản đồ 05, Đường ĐT 747B, KP Phước Hải, Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện thương mại đăng ký tại số 98, Commercial Borey Chip Mong Landmark 271, Prek Ta Kong, Chak Angrae Leu, Mean Chey, Phnom Penh, Cambodia.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|---|---|
| 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 Phan Quốc Công | Thành viên độc lập |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | Thành viên độc lập |

## BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|---|---|
| Bà Trần Thị Ngọc Tuệ | Trưởng Ban |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Trang | Thành viên |
| Bà Mai Thị Phương Thảo | Thành viên |

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|---|---|
| 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 |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Võ Thị Ngọc Ánh.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 27 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3700748131 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
DN: C=VN, S=Bình Dương, O=CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700748131
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-08-27 13:57:04
Foxit Reader Version: 10.0.0

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 13689150/68607036-LR

# BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

## *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

## *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hồ Khánh Tân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3458-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025



A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **3.809.922.180.807** | **2.947.972.176.686** |
| ***110*** | ***I. Tiền*** | ***4*** | ***22.137.879.048*** | ***59.443.470.909*** |
| 111 | 1. Tiền | | 22.137.879.048 | 59.443.470.909 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***1.922.000.000.000*** | ***1.679.000.000.000*** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5 | 1.922.000.000.000 | 1.679.000.000.000 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***832.214.325.430*** | ***639.112.447.031*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 497.924.737.567 | 347.761.156.868 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 29.242.460.282 | 27.851.587.956 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 256.547.547.278 | 256.547.547.278 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 203.036.348.357 | 165.996.334.813 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 10 | (155.125.254.661) | (159.183.585.020) |
| 139 | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | | 588.486.607 | 139.405.136 |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***11*** | ***986.547.448.345*** | ***558.811.188.032*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.022.664.257.097 | 584.888.340.572 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (36.116.808.752) | (26.077.152.540) |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***47.022.527.984*** | ***11.605.070.714*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 16.802.600.814 | 9.552.903.380 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 20 | 29.369.345.132 | 1.949.497.967 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20 | 850.582.038 | 102.669.367 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **1.831.713.944.742** | **2.113.416.712.647** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | ***141.362.292.038*** | ***138.751.263.154*** |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 32 | 1.549.955.135 | - |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 9 | 139.812.336.903 | 138.751.263.154 |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***177.406.754.687*** | ***175.211.957.794*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 150.878.100.097 | 148.261.088.208 |
| 222 | Nguyên giá | | 517.941.590.235 | 515.693.568.740 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (367.063.490.138) | (367.432.480.532) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 15 | 26.528.654.590 | 26.950.869.586 |
| 228 | Nguyên giá | | 58.314.247.560 | 55.966.991.197 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (31.785.592.970) | (29.016.121.611) |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***14*** | ***22.793.312.394*** | ***-*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 22.877.590.810 | - |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (84.278.416) | - |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | ***6.080.106.667*** | ***2.937.261.698*** |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 16 | 6.080.106.667 | 2.937.261.698 |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | | ***1.372.426.520.000*** | ***1.681.831.200.000*** |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 17.1 | 916.600.000.000 | 916.600.000.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 17.2 | 336.626.520.000 | 396.031.200.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 17.3 | 119.200.000.000 | 119.200.000.000 |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 250.000.000.000 |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***111.644.958.956*** | ***114.685.030.001*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 78.053.772.590 | 79.471.284.560 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31.3 | 33.591.186.366 | 35.213.745.441 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **5.641.636.125.549** | **5.061.388.889.333** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **1.498.532.079.914** | **1.062.429.876.930** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***1.491.557.220.362*** | ***1.054.347.750.812*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18.1 | 578.483.436.118 | 374.727.174.868 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18.2 | 94.180.739.297 | 106.311.355.039 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 49.422.578.914 | 41.725.046.731 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 14.580.644.643 | 58.176.055.277 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 45.076.069.054 | 17.744.182.396 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 179.999.956 | 316.363.636 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | | 8.578.869.973 | 2.408.136.834 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 21 | 650.498.967.912 | 420.236.681.956 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 22 | 50.555.914.495 | 32.702.754.075 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***6.974.859.552*** | ***8.082.126.118*** |
| 342 | 1. Dự phòng phải trả dài hạn | 23 | 6.974.859.552 | 8.082.126.118 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **4.143.104.045.635** | **3.998.959.012.403** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***24.1*** | ***4.143.104.045.635*** | ***3.998.959.012.403*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 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 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 1.418.741.358.556 | 1.418.741.358.556 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 20.998.599.300 | - |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 1.195.484.627.779 | 1.072.338.193.847 |
| *421a* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | | *919.789.433.047* | *544.179.453.238* |
| *421b* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | | *275.695.194.732* | *528.158.740.609* |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **5.641.636.125.549** | **5.061.388.889.333** |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Thị Hồng Lan | Thiều Thị Ngọc Diễm | Võ Thị Ngọc Ánh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25.1** | **1.734.627.699.154** | **1.104.800.676.455** |
| **02** | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **25.1** | **(64.216.520)** | **(48.550.500)** |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25.1** | **1.734.563.482.634** | **1.104.752.125.955** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **26** | **(1.334.810.456.942)** | **(801.533.751.493)** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **399.753.025.692** | **303.218.374.462** |
| **21** | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **25.2** | **202.650.125.903** | **122.478.375.875** |
| **22** | **7. Chi phí tài chính** | **27** | **(17.726.222.569)** | **(12.730.592.904)** |
| *23* | *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(10.820.799.068)* | *(9.536.231.569)* |
| **25** | **8. Chi phí bán hàng** | **28** | **(205.008.818.445)** | **(146.576.112.376)** |
| **26** | **9. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **28** | **(56.671.418.488)** | **(42.509.613.557)** |
| **30** | **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **322.996.692.093** | **223.880.431.500** |
| **31** | **11. Thu nhập khác** | **30** | **3.269.063.625** | **2.616.218.021** |
| **32** | **12. Chi phí khác** | **30** | **(823.917.492)** | **(42.481.668.886)** |
| **40** | **13. Lợi nhuận (lỗ) khác** | **30** | **2.445.146.133** | **(39.865.450.865)** |
| **50** | **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **325.441.838.226** | **184.014.980.635** |
| **51** | **15. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **31.1** | **(48.124.084.419)** | **(42.596.972.772)** |
| **52** | **16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | **31.1** | **(1.622.559.075)** | **(2.408.009.527)** |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **275.695.194.732** | **139.009.998.336** |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Thị Hồng Lan | Thiều Thị Ngọc Diễm | Võ Thị Ngọc Ánh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **325.441.838.226** | **184.014.980.635** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 13,14, 15 | 23.256.129.433 | 23.536.051.127 |
| 03 | Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | 4.874.059.287 | (135.164.221) |
| 04 | Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 1.174.927.997 | (256.651.998) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (201.835.207.820) | (116.487.766.584) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 27 | 10.820.799.068 | 9.536.231.569 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **163.732.546.191** | **100.207.680.528** |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (172.301.031.172) | (29.648.688.294) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (437.775.916.525) | (1.079.422.000) |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | 162.482.339.607 | (70.526.113.691) |
| 12 | (Tăng) giảm chi phí trả trước | | (2.815.476.387) | 339.194.174 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (10.708.352.321) | (9.477.165.219) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 20 | (33.736.613.125) | (82.862.925.963) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (6.402.438.880) | (13.238.899.320) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh** | | **(337.524.942.612)** | **(106.286.339.785)** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác | | (47.666.774.134) | (23.897.383.902) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ | | 112.626.262 | 437.555.557 |
| 23 | Chi gửi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | | (397.000.000.000) | (275.000.000.000) |
| 24 | Thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | | 404.000.000.000 | 304.000.000.000 |
| 26 | Tiền thu bán khoản vốn góp vào đơn vị khác | | 96.762.888.000 | - |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và lợi nhuận được chia | | 119.859.707.457 | 76.019.854.576 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | **176.068.447.585** | **81.560.026.231** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 21 | 957.672.582.698 | 662.065.583.287 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | 21 | (727.410.296.742) | (615.776.095.783) |
| 36 | Cổ tức đã trả | 24.4 | (106.120.868.100) | - |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | **124.141.417.856** | **46.289.487.504** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(37.315.077.171)** | **21.563.173.950** |
| **60** | **Tiền đầu kỳ** | | **59.443.470.909** | **46.348.000.184** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 9.485.310 | (20.559.235) |
| **70** | **Tiền cuối kỳ** | **4** | **22.137.879.048** | **67.890.614.899** |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Thị Hồng Lan | Thiều Thị Ngọc Diễm | Võ Thị Ngọc Ánh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

## 1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700748131 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 35 ngày 26 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty, với mã chứng khoán là ACG, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 585/QĐ-SGDHCM do Phó Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 8 năm 2022.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 681, tờ bản đồ 05, Đường ĐT 747B, KP Phước Hải, Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện thương mại đăng ký tại số 98, Commercial Borey Chip Mong Landmark 271, Prek Ta Kong, Chak Angrae Leu, Mean Chey, Phnom Penh, Cambodia.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 1.938 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.682 người).

### *Cơ cấu tổ chức*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 2 (hai) công ty con sở hữu trực tiếp, 1 (một) công ty con sở hữu gián tiếp và 1 (một) công ty liên kết trình bày như dưới đây:

| | | | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| *Tên công ty con* | *Địa chỉ* | *Hoạt động chính* | *Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết* | *Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết* |
| | | | *%* | *%* |
| ***Công ty con sở hữu trực tiếp*** | | | | |
| Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường ("Sản xuất Gỗ An Cường") | Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ | 100 | 100 |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam ("Malloca Việt Nam") | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh thiết bị nhà bếp của nhãn hàng Malloca | 100 | 100 |
| ***Công ty con sở hữu gián tiếp*** | | | | |
| Công ty TNHH AConcept Việt Nam ("Aconcept Việt Nam") *(*)* | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh đồ dùng, sản phẩm nội thất | 100 | 100 |
| ***Công ty liên kết*** | | | | |
| Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes ("Thắng Lợi Homes") | Tỉnh Tây Ninh | Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án dân cư | 25,5 | 30 |

*(*)* AConcept Việt Nam là công ty con của Malloca Việt Nam.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 1 và TM số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 27 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

### 2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài Chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

### 3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

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

### *3.2 Hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

### *3.3 Các khoản phải thu*

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

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

### *3.4 Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

### 3.5 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

### 3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

| | |
|---|---|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 4 - 39 năm |
| Máy móc và thiết bị | 2 - 12 năm |
| Phương tiện vận tải | 3 - 12 năm |
| Thiết bị quản lý | 3 - 8 năm |
| Phần mềm | 2 - 8 năm |
| Tài sản khác | 2 – 15 năm |

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

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

### *3.8 Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

| | |
|---|---|
| Mặt bằng thương mại | 25 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### *3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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

### *3.10 Chi phí đi vay*

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

### *3.11 Chi phí trả trước*

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

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

### 3.11 *Chi phí trả trước* (tiếp theo)

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng chuyển nhượng ký với các bên như sau:

- Công ty TNHH Vibe và Move Việt Nam ngày 26 tháng 10 năm 2016 cho thửa đất số 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) trong thời hạn 39 năm và 5 tháng;
- Lê Thị Kim Cúc và Lê Đức Nghĩa ngày 16 tháng 6 năm 2016 cho thửa đất số 218 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 49 năm và 5 tháng;
- Nguyễn Văn Phấn và Nguyễn Thị Huệ ngày 31 tháng 1 năm 2007 cho thửa đất tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 43 năm và 11 tháng.

Khoản tiền thuê đất trả trước này được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo Thông tư 45.

### 3.12 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

### *3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

### *3.15 Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng*

Công ty có nghĩa vụ phải phục hồi nguyên trạng mặt bằng đất mà Công ty đã xây dựng nhà máy vào thời điểm kết thúc giai đoạn thuê đất. Dự phòng được lập dựa trên lãi suất chiết khấu.

Lãi suất chiết khấu áp dụng là lãi suất trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường về giá trị thời gian của tiền và các rủi ro cụ thể liên quan đến khoản phải trả mà chưa được bao gồm trong ước tính tốt nhất về các khoản chi.

### *3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

### *3.17 Vốn góp của chủ sở hữu*

*Cổ phiếu phổ thông*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

### *3.18 Phân chia lợi nhuận*

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

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

### 3.18 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Thu nhập cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

### 3.20 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

### *3.20 Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

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

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

### *3.21 Các bên liên quan*

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

## 4. TIỀN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 374.130.632 | 613.584.147 |
| Tiền gửi ngân hàng | 21.763.748.416 | 58.829.886.762 |
| **TỔNG CỘNG** | **22.137.879.048** | **59.443.470.909** |

## 5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất dao động từ 5,3% đến 6,5%/năm.

Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi ngắn hạn với giá trị là 210.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty *(Thuyết minh số 21)* và 60.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng ngắn hạn của công ty con.

## 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Phải thu từ khách hàng | 425.296.030.708 | 288.151.783.770 |
| - *Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh* | *136.436.605.078* | *41.149.789.218* |
| - *Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh* | *29.965.421.278* | *29.965.421.278* |
| - *Công ty TNHH Ái Linh Bắc Ninh* | *29.263.505.322* | *31.530.733.697* |
| - *Khác* | *229.630.499.030* | *185.505.839.577* |
| Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 72.628.706.859 | 59.609.373.098 |
| **TỔNG CỘNG** | **497.924.737.567** | **347.761.156.868** |
| Dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi | (38.005.254.661) | (42.063.585.020) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **459.919.482.906** | **305.697.571.848** |

Công ty đã sử dụng khoản phải thu của khách hàng với giá trị là 353.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Trả trước cho người bán | 27.840.328.885 | 27.279.569.458 |
| - *Nguyễn Thị Mỹ Trinh* | *5.605.000.000* | *5.105.000.000* |
| - *HUECK Rheinische Gmbh* | *1.999.878.492* | - |
| - *Công ty TNHH Xingzhao Việt Nam* | *1.306.446.920* | *4.391.691.270* |
| - *Khác* | *18.929.003.473* | *17.782.878.188* |
| Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 1.402.131.397 | 572.018.498 |
| **TỔNG CỘNG** | **29.242.460.282** | **27.851.587.956** |

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Novareal *(*)* | 256.547.547.278 | 256.547.547.278 |
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi | (76.964.829.675) | (76.964.829.675) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **179.582.717.603** | **179.582.717.603** |

*(*)* Theo Nghị quyết số 01-2021/NQ-GAC ngày 11 tháng 1 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã ký kết các Văn bản Thỏa thuận với Công ty Cổ phần Novareal để chọn mua bất động sản thuộc dự án Novaworld Phan Thiết. Tuy nhiên, theo xác nhận ký ngày 20 tháng 4 năm 2023 và các biên bản thanh lý ký ngày 11 tháng 10 năm 2023, Công ty xác nhận không thực hiện quyền chọn mua bất động sản và sẽ được hoàn trả toàn bộ số tiền mà Công ty đã đặt cọc kèm theo số tiền lãi liên quan. Theo đó, khoản tiền gốc được chuyển thành cho vay và được hưởng lãi suất.

Tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, một phần khoản phải thu trên đã bị quá hạn thanh toán và Công ty đang trong quá trình thỏa thuận với Novareal về kế hoạch và phương án thu hồi khoản phải thu này. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, khoản phải thu này có dấu hiệu tổn thất và do đó Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản phải thu này theo quy định hiện hành *(TM số 10)*.

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Lãi phải thu từ cho vay *(*)* | 133.849.584.295 | 133.849.584.295 |
| Lãi tiền gửi | 65.630.186.317 | 28.099.161.637 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 2.520.155.007 | 448.694.611 |
| Ký quỹ, ký cược | 314.813.500 | 3.556.411.000 |
| Khác | 721.609.238 | 42.483.270 |
| **TỔNG CỘNG** | **203.036.348.357** | **165.996.334.813** |
| Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi | (40.155.170.325) | (40.155.170.325) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **162.881.178.032** | **125.841.164.488** |
| **Dài hạn** | | |
| Ủy thác đầu tư *(**)* | 114.699.683.444 | 114.699.683.444 |
| Lãi từ khoản ủy thác đầu tư *(**)* | 10.867.216.930 | 10.867.216.930 |
| Ký quỹ, ký cược | 14.245.436.529 | 13.184.362.780 |
| **TỔNG CỘNG** | **139.812.336.903** | **138.751.263.154** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu từ các bên khác* | *217.281.784.886* | *179.180.697.593* |
| *Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)* | *125.566.900.374* | *125.566.900.374* |

*(*)* Số dư cuối kỳ thể hiện phần lãi phải thu liên quan đến khoản phải thu về cho vay Công ty Cổ phần Novareal như được trình bày tại Thuyết minh số 8.

*(**)* 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 tiền lãi, và đã đồng ý gia hạn phần còn lại của khoản phải thu này đến ngày 31 tháng 12 năm 2027.

Tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, VinaCapital đã thỏa thuận với tổ chức phát hành trái phiếu để bổ sung các tài sản thế chấp và thương thảo về lịch trình thanh toán cụ thể nhằm mục đích đảm bảo hoàn trả phần còn lại của khoản ủy thác đầu tư này cùng với lãi phải thu tương ứng. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, khoản ủy thác đầu tư này cùng với lãi phải thu tương ứng sẽ được thu hồi đầy đủ, và do đó chưa thấy có dấu hiệu tổn thất cần phải lập dự phòng.

## 10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi | 76.964.829.675 | 76.964.829.675 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | 40.155.170.325 | 40.155.170.325 |
| Dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi | 38.005.254.661 | 42.063.585.020 |
| **TỔNG CỘNG** | **155.125.254.661** | **159.183.585.020** |

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 159.183.585.020 | 28.305.607.893 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong kỳ | 837.933.653 | 3.261.670.485 |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (4.896.264.012) | (1.004.352.658) |
| Số cuối kỳ | 155.125.254.661 | 30.562.925.720 |

Chi tiết các khoản phải thu khó đòi và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Nợ gốc* | *Dự phòng* | *Nợ gốc* | *Dự phòng* |
| Công ty Cổ phần Novareal | 390.397.131.573 | 117.120.000.000 | 390.397.131.573 | 117.120.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh | 29.965.421.278 | 18.913.453.079 | 29.965.421.278 | 18.793.963.470 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1 – Lào Cai | 11.692.175.145 | 6.293.108.598 | 11.892.175.145 | 6.393.108.598 |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons | 7.217.878.469 | 3.277.522.723 | 15.955.868.009 | 7.653.319.154 |
| Các khách hàng khó đòi khác | 14.592.517.101 | 9.521.170.261 | 19.462.030.837 | 9.223.193.798 |
| **TỔNG CỘNG** | **453.865.123.566** | **155.125.254.661** | **467.672.626.842** | **159.183.585.020** |

## 11. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Dự phòng* |
| Nguyên liệu, vật liệu | 560.209.126.742 | (23.585.158.588) | 316.907.724.373 | (17.828.019.340) |
| Thành phẩm | 276.103.671.564 | (8.658.934.644) | 93.500.858.565 | (5.101.858.884) |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 100.960.102.670 | (1.991.560.220) | 103.151.630.349 | (1.064.663.995) |
| Hàng đang đi trên đường | 48.391.214.750 | - | 34.748.591.200 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 19.927.512.813 | (19.657.882) | 10.418.484.017 | |
| Hàng gửi đi bán | 9.496.794.138 | - | 17.928.210.370 | - |
| Hàng hóa | 7.575.834.420 | (1.861.497.418) | 8.232.841.698 | (2.082.610.321) |
| **TỔNG CỘNG** | **1.022.664.257.097** | **(36.116.808.752)** | **584.888.340.572** | **(26.077.152.540)** |

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 107.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 26.077.152.540 | 25.196.165.344 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong kỳ | 10.039.656.212 | 19.456.127.223 |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | - | (22.525.900.107) |
| Số cuối kỳ | 36.116.808.752 | 22.126.392.460 |

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **16.802.600.814** | **9.552.903.380** |
| Chi phí bảo trì | 7.790.219.272 | 6.410.910.828 |
| Công cụ, dụng cụ | 2.328.455.724 | 1.050.311.735 |
| Chi phí thuê | 1.892.874.684 | 267.050.000 |
| Khác | 4.791.051.134 | 1.824.630.817 |
| **Dài hạn** | **78.053.772.590** | **79.471.284.560** |
| Chi phí thuê đất *(*)* | 59.869.116.178 | 60.779.250.959 |
| Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng | 10.202.423.022 | 9.580.629.984 |
| Công cụ, dụng cụ | 1.066.972.254 | 1.627.743.993 |
| Chi phí thuê | 1.886.659.234 | 1.909.714.133 |
| Khác | 5.028.601.902 | 5.573.945.491 |
| **TỔNG CỘNG** | **94.856.373.404** | **89.024.187.940** |

*(*)* Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, quyền sử dụng đất của thửa đất 218 và thửa đất 441 tọa lạc tại Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị còn lại là 57.419.725.118 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 58.295.280.261 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty *(Thuyết minh số 21)*.

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | *Nhà cửa và vật kiến trúc* | *Máy móc và thiết bị* | *Phương tiện vận tải* | *Thiết bị văn phòng* | *Tài sản cố định khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 155.009.637.672 | 257.166.042.109 | 78.296.756.347 | 6.431.131.535 | 18.790.001.077 | 515.693.568.740 |
| Mua trong kỳ | 573.160.000 | 24.955.680.225 | 5.313.455.455 | 148.630.000 | 94.217.040 | 31.085.142.720 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | - | 58.952.815 | - | - | - | 58.952.815 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (20.215.459.449) | (1.181.060.645) | - | - | (21.396.520.094) |
| Xóa sổ | (7.364.453.946) | (65.500.000) | - | - | (69.600.000) | (7.499.553.946) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 148.218.343.726 | 261.899.715.700 | 82.429.151.157 | 6.579.761.535 | 18.814.618.117 | 517.941.590.235 |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *47.225.830.385* | *70.793.993.823* | *30.133.083.069* | *3.795.716.180* | *6.110.037.363* | *158.058.660.820* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 103.631.512.787 | 183.290.917.410 | 58.801.787.839 | 4.182.365.781 | 17.525.896.715 | 367.432.480.532 |
| Khấu hao trong kỳ | 3.933.586.787 | 12.713.651.714 | 2.981.112.661 | 391.103.759 | 382.924.737 | 20.402.379.658 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (12.253.171.138) | (1.181.060.645) | - | - | (13.434.231.783) |
| Xóa sổ | (7.202.038.269) | (65.500.000) | - | - | (69.600.000) | (7.337.138.269) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 100.363.061.305 | 183.685.897.986 | 60.601.839.855 | 4.573.469.540 | 17.839.221.452 | 367.063.490.138 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 51.378.124.885 | 73.875.124.699 | 19.494.968.508 | 2.248.765.754 | 1.264.104.362 | 148.261.088.208 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 47.855.282.421 | 78.213.817.714 | 21.827.311.302 | 2.006.291.995 | 975.396.665 | 150.878.100.097 |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| *Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)* | *18.794.585.692* | *1.962.741.736* | - | - | - | *20.757.327.428* |

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*VND*

| | *Quyền sử dụng đất (*)* | *Nhà ở thương mại (*)* | *Mặt bằng thương mại (**)* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | - | - | - | - |
| Mua trong kỳ | 9.589.984.591 | 9.073.685.455 | 4.213.920.764 | 22.877.590.810 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 9.589.984.591 | 9.073.685.455 | 4.213.920.764 | 22.877.590.810 |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | - | - | - | - |
| Khấu hao trong kỳ | - | - | 84.278.416 | 84.278.416 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | - | - | 84.278.416 | 84.278.416 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | - | - | - | - |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 9.589.984.591 | 9.073.685.455 | 4.129.642.348 | 22.793.312.394 |

*(*)* Quyền sử dụng đất và nhà ở thương mại của Công ty được nắm giữ chờ tăng giá.

*(**)* Mặt bằng thương mại của Công ty được sử dụng với mục đích cho thuê.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | *Quyền sử dụng đất* | *Phần mềm* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 8.090.909.091 | 47.876.082.106 | 55.966.991.197 |
| Mua trong kỳ | - | 2.347.256.363 | 2.347.256.363 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 8.090.909.091 | 50.223.338.469 | 58.314.247.560 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Đã hao mòn hết* | - | *24.177.658.255* | *24.177.658.255* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 2.287.024.218 | 26.729.097.393 | 29.016.121.611 |
| Hao mòn trong kỳ | 110.902.259 | 2.658.569.100 | 2.769.471.359 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 2.397.926.477 | 29.387.666.493 | 31.785.592.970 |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 5.803.884.873 | 21.146.984.713 | 26.950.869.586 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 5.692.982.614 | 20.835.671.976 | 26.528.654.590 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)* | *5.692.982.614* | - | *5.692.982.614* |

## 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Phần mềm | 2.813.641.795 | 1.907.754.295 |
| Mua sắm máy móc, thiết bị | 2.977.147.478 | 555.465.748 |
| Sửa chữa văn phòng | 289.317.394 | 474.041.655 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.080.106.667** | **2.937.261.698** |

## 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### 17.1 *Đầu tư vào các công ty con*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Tên công ty con* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)* | *Giá gốc VND* | *Dự phòng VND* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)* | *Giá gốc VND* | *Dự phòng VND* |
| Sản xuất Gỗ An Cường *(*)* | 100 | 796.600.000.000 | - | 100 | 796.600.000.000 | - |
| Malloca Việt Nam *(*)* | 100 | 120.000.000.000 | - | 100 | 120.000.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **916.600.000.000** | **-** | | **916.600.000.000** | **-** |

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

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Tên công ty liên kết* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)* | *Giá gốc VND* | *Dự phòng VND* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)* | *Giá gốc VND* | *Dự phòng VND* |
| Thắng Lợi Homes *(*)* | 25,5 | 336.626.520.000 | - | 30 | 396.031.200.000 | - |

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 4.716.000 cổ phần, tương đương 4.5% tỷ lệ sở hữu trong Thắng Lợi Homes cho một bên thứ ba theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05-2025/NQ-GAC ngày 7 tháng 5 năm 2025, dẫn đến tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong Thắng Lợi Homes giảm từ 30% xuống 25,5%.

### 17.3 *Đầu tư vào đơn vị khác*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Tên công ty* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)* | *Giá gốc VND* | *Dự phòng VND* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)* | *Giá gốc VND* | *Dự phòng VND* |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi *(*)* | 9,35 | 119.200.000.000 | - | 9,35 | 119.200.000.000 | - |

*(*)* Tại ngày 30 tháng 6 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 con, công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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.

## 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 18.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Phải trả cho người bán | 230.395.498.449 | 203.368.443.188 |
| - *Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang* | *29.996.258.275* | *23.300.128.245* |
| - *Công ty TNHH Ái Linh Bắc Ninh* | *22.197.931.642* | *2.456.114.300* |
| - *Công ty TNHH Vina Eco Board* | *18.746.877.673* | *18.369.063.536* |
| - *Các nhà cung cấp khác* | *159.454.430.859* | *159.243.137.107* |
| Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 348.087.937.669 | 171.358.731.680 |
| **TỔNG CỘNG** | **578.483.436.118** | **374.727.174.868** |

### 18.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Conglom Inc. | 11.477.000.000 | 13.703.022.623 |
| Kember Kreative Interiors | 11.087.456.531 | 28.884.191.858 |
| Các nhà cung cấp khác | 71.616.282.766 | 63.724.140.558 |
| **TỔNG CỘNG** | **94.180.739.297** | **106.311.355.039** |

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí lương, thưởng nhân viên | 34.370.318.419 | 8.964.573.787 |
| Phí thưởng hoạt động cho Vinacapital *(Thuyết minh số 32)* | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| Chi phí lãi vay | 316.457.198 | 204.010.451 |
| Khác | 4.389.293.437 | 2.575.598.158 |
| **TỔNG CỘNG** | **45.076.069.054** | **17.744.182.396** |

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Tăng trong kỳ* | *Giảm trong kỳ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| **Phải thu** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ ("GTGT") | 1.949.497.967 | 138.773.720.104 | (111.353.872.939) | 29.369.345.132 |
| Thuế khác | 102.669.367 | 41.919.195.570 | (41.171.282.899) | 850.582.038 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.052.167.334** | **180.692.915.674** | **(152.525.155.838)** | **30.219.927.170** |
| **Phải trả** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 32.717.583.125 | 48.124.084.419 | (33.736.613.125) | 47.105.054.419 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 8.767.155.519 | 8.581.524.059 | (15.371.910.565) | 1.976.769.013 |
| Thuế GTGT | 240.308.087 | 111.629.930.314 | (111.593.718.243) | 276.520.158 |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 35.265.329.591 | (35.265.329.591) | - |
| Thuế nhập khẩu | - | 7.616.253.906 | (7.566.572.431) | 49.681.475 |
| Thuế khác | - | 511.279.514 | (496.725.665) | 14.553.849 |
| **TỔNG CỘNG** | **41.725.046.731** | **211.728.401.803** | **(204.030.869.620)** | **49.422.578.914** |

## 21. VAY

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Vay trong kỳ* | *Trả gốc vay trong kỳ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| Vay ngân hàng | 728.008.953.225 | 1.326.335.553.948 | (1.331.968.152.737) | 722.376.354.436 |

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

| *Tên ngân hàng* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất %/năm* | *Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6, 10, 11, 12 và 13)* |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam | 377.030.070.704 | Từ ngày 23 tháng 7 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2025 | 3,8% - 4,1% | Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 220 tỷ VND; Quyền đòi nợ có giá trị 93 tỷ VND; Hàng tồn kho có giá trị 239 tỷ VND; và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; của Công ty ở thửa đất số 218 tọa lạc tại phường Tân Khánh và thửa đất số 818 tọa lạc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam | 313.493.090.612 | Từ ngày 28 tháng 7 năm 2025 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025 | 4% - 4,1% | Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 50 tỷ VND; Quyền đòi nợ có giá trị 410 tỷ VND; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở thửa đất số 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh và thửa đất số 820, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh; và Máy móc thiết bị của Công ty có giá trị còn lại 1,9 tỷ VND. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam | 31.853.193.120 | Từ ngày 21 tháng 8 năm 2025 đến ngày 28 tháng 8 năm 2025 | 4% | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở thửa đất số 750 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh; |
| **TỔNG CỘNG** | **722.376.354.436** | | | |

## 22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 32.702.754.075 | 2.902.004.448 |
| Tăng trong kỳ | 20.998.599.300 | 44.300.637.627 |
| Sử dụng trong kỳ | (3.145.438.880) | (8.653.806.000) |
| Số cuối kỳ | 50.555.914.495 | 38.548.836.075 |

## 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Trợ cấp thôi việc | 4.012.027.081 | 3.816.775.000 |
| Chi phí hoàn trả mặt bằng *(TM số 3.15)* | 2.962.832.471 | 4.265.351.118 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.974.859.552** | **8.082.126.118** |

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 1.507.879.460.000 | 1.418.741.358.556 | 22.750.817.418 | 812.276.080.367 | 3.761.647.716.341 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 139.009.998.336 | 139.009.998.336 |
| Cổ tức công bố | - | - | - | (120.630.356.800) | (120.630.356.800) |
| Phân loại qua quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | (22.464.724.098) | - | (22.464.724.098) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (21.835.913.529) | (21.835.913.529) |
| Trích lập quỹ thiện nguyện | - | - | - | (5.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| Chi quỹ đầu tư phát triển | - | - | (286.093.320) | - | (286.093.320) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 | 1.507.879.460.000 | 1.418.741.358.556 | - | 803.819.808.374 | 3.730.440.626.930 |
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 1.507.879.460.000 | 1.418.741.358.556 | - | 1.072.338.193.847 | 3.998.959.012.403 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 275.695.194.732 | 275.695.194.732 |
| Cổ tức công bố *(Note 24.4)* | - | - | - | (105.551.562.200) | (105.551.562.200) |
| Trích lập đầu tư phát triển *(*)* | - | - | 20.998.599.300 | (20.998.599.300) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)* | - | - | - | (20.998.599.300) | (20.998.599.300) |
| Trích lập quỹ thiện nguyện *(*)* | - | - | - | (5.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 1.507.879.460.000 | 1.418.741.358.556 | 20.998.599.300 | 1.195.484.627.779 | 4.143.104.045.635 |

*(*)* Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2025, Cổ đông Công ty đã thông qua việc:

- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 VND;
- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 VND;
- Trích lập quỹ thiện nguyện với số tiền là 5.000.000.000 VND.

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 24.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|
| | *Giá trị cổ phần (VND)* | *Cổ phiếu phổ thông* | *% sở hữu* |
| Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam | 754.631.940.000 | 75.463.194 | 50,05 |
| Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. | 295.718.190.000 | 29.571.819 | 19,61 |
| Whitlam Holding Pte. Ltd. | 272.423.970.000 | 27.242.397 | 18,07 |
| Khác | 185.105.360.000 | 18.510.536 | 12,27 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.507.879.460.000** | **150.787.946** | **100,00** |

### 24.3 *Cổ phiếu*

| | *Số lượng* | |
|---|---|---|
| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
| **Cổ phiếu đã bán ra công chúng** | **150.787.946** | **150.787.946** |
| **Cổ phiếu đã phát hành và thanh toán đủ** | **150.787.946** | **150.787.946** |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *150.787.946* | *150.787.946* |
| **Cổ phiếu đang lưu hành** | **150.787.946** | **150.787.946** |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *150.787.946* | *150.787.946* |

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

### 24.4 *Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| ***Vốn cổ phần*** | | |
| Số đầu kỳ và số cuối kỳ | 1.507.879.460.000 | 1.507.879.460.000 |
| Cổ tức công bố | 105.551.562.200 | 120.630.356.800 |
| *Cổ tức đã chi trả bằng tiền* | *106.120.868.100* | - |

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2025, Cổ đông Công ty cũng đã thông qua việc 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 VND. Giao dịch chi trả cổ tức đã hoàn tất vào ngày 26 tháng 5 năm 2025.

## 25. DOANH THU

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Doanh thu** | **1.734.627.699.154** | **1.104.800.676.455** |
| *Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm* | *1.717.867.081.230* | *1.084.149.013.648* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ* | *11.095.133.586* | *13.566.340.617* |
| *Doanh thu cho thuê* | *5.665.484.338* | *7.085.322.190* |
| **Các khoản giảm trừ** | **(64.216.520)** | **(48.550.500)** |
| *Hàng bán bị trả lại* | *(63.292.920)* | *(20.108.000)* |
| *Giảm giá hàng bán* | *(923.600)* | *(28.442.500)* |
| **DOANH THU THUẦN** | **1.734.563.482.634** | **1.104.752.125.955** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm* | *1.717.802.864.710* | *1.084.100.463.148* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ* | *11.095.133.586* | *13.566.340.617* |
| *Doanh thu cho thuê* | *5.665.484.338* | *7.085.322.190* |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu đối với bên khác* | *1.555.445.876.782* | *1.004.059.217.345* |
| *Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)* | *179.117.605.852* | *100.692.908.610* |

### 25.2 *Doanh thu tài chính*

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận được chia | 101.214.198.154 | 49.405.452.257 |
| Lãi tiền gửi | 56.176.533.983 | 47.737.139.502 |
| Lợi nhuận từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết *(TM số 17.2)* | 37.358.208.000 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 7.745.229.441 | 6.100.609.848 |
| Lãi dự thu | - | 19.082.920.296 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 155.956.325 | 152.253.972 |
| **TỔNG CỘNG** | **202.650.125.903** | **122.478.375.875** |

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Giá vốn thành phẩm và hàng hóa đã bán | 1.318.511.892.200 | 791.295.026.795 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 4.034.297.343 | 7.892.831.906 |
| Giá vốn cho thuê | 3.527.129.834 | 4.515.665.676 |
| Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 10.039.656.212 | (3.069.772.884) |
| (Hoàn nhập) trích lập dự phòng hoàn trả mặt bằng | (1.302.518.647) | 900.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.334.810.456.942** | **801.533.751.493** |

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 10.820.799.068 | 9.536.231.569 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 6.900.811.901 | 3.194.182.830 |
| Chi phí tài chính khác | 4.611.600 | 178.505 |
| **TỔNG CỘNG** | **17.726.222.569** | **12.730.592.904** |

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Chi phí bán hàng** | **205.008.818.445** | **146.576.112.376** |
| Chi phí nhân viên | 87.897.650.473 | 51.258.281.978 |
| Chi phí tiếp thị và quảng cáo | 35.245.393.848 | 27.933.048.392 |
| Chi phí vận chuyển | 32.905.286.148 | 20.840.468.159 |
| Chi phí thuê | 15.419.796.293 | 14.460.432.694 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 3.326.011.876 | 3.977.505.176 |
| Chi phí khác | 30.214.679.807 | 28.106.375.977 |
| **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **56.671.418.488** | **42.509.613.557** |
| Chi phí nhân viên | 31.161.242.918 | 20.799.233.331 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.957.691.608 | 1.498.997.638 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 643.339.734 | 776.282.068 |
| (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | (4.058.330.359) | 2.257.317.827 |
| Chi phí khác | 25.967.474.587 | 17.177.782.693 |
| **TỔNG CỘNG** | **261.680.236.933** | **189.085.725.933** |

## 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên vật liệu | 787.378.769.892 | 572.521.034.426 |
| Chi phí nhân viên | 243.815.123.875 | 164.498.567.766 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 91.754.500.905 | 69.502.066.469 |
| Chi phí vận chuyển | 33.992.882.833 | 21.915.221.251 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 21.380.444.009 | 16.599.088.938 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 13, 14 và 15)* | 23.256.129.433 | 23.536.051.127 |
| Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 10.039.656.212 | (3.069.772.884) |
| (Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | (4.058.330.359) | 2.257.317.827 |
| Chi phí khác | 61.875.273.174 | 61.313.304.075 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.269.434.449.974** | **929.072.878.995** |

## 30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | **3.269.063.625** | **2.616.218.021** |
| Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và vật tư khác | 2.607.034.143 | 110.000.557 |
| Các khoản phạt, bồi thường | 342.319.735 | 42.345.771 |
| Khác | 319.709.747 | 2.463.871.693 |
| **Chi phí khác** | **(823.917.492)** | **(42.481.668.886)** |
| Lỗ từ xóa xổ tài sản cố định | (162.415.677) | - |
| Chi phí chậm nộp thuế | - | (39.965.997.307) |
| Thuế GTGT không được khấu trừ | - | (2.089.393.712) |
| Khác | (661.501.815) | (426.277.867) |
| **LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC** | **2.445.146.133** | **(39.865.450.865)** |

## 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

### *31.1 Chi phí thuế TNDN*

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành trước điều chỉnh | 48.106.917.982 | 37.905.905.117 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 17.166.437 | 4.691.067.655 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 48.124.084.419 | 42.596.972.772 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 1.622.559.075 | 2.408.009.527 |
| **TỔNG CỘNG** | **49.746.643.494** | **45.004.982.299** |

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **325.441.838.226** | **184.014.980.635** |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 65.088.367.645 | 36.802.996.127 |
| *Các khoản điều chỉnh:* | | |
| Chi phí không được trừ | 4.883.949.043 | 13.392.008.968 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 17.166.437 | 4.691.067.655 |
| Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN | (20.242.839.631) | (9.881.090.451) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **49.746.643.494** | **45.004.982.299** |

### *31.2 Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận tính thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận tính thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì lợi nhuận tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

### *31.3 Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

*VND*

| | *Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
| Các khoản dự phòng | 31.239.928.244 | 30.600.442.026 | 639.486.218 | (433.954.577) |
| Lợi nhuận từ doanh thu với hóa đơn đã phát hành nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận | 348.852.706 | 1.581.630.024 | (1.232.777.318) | 232.452.717 |
| Trợ cấp thôi việc phải trả | 802.405.416 | 763.355.000 | 39.050.416 | - |
| Chi phí trích trước | 1.200.000.000 | 2.268.318.391 | (1.068.318.391) | (2.206.507.667) |
| ***Tài sản thuế TNDN hoãn lại*** | ***33.591.186.366*** | ***35.213.745.441*** | | |
| ***Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*** | | | ***(1.622.559.075)*** | ***(2.408.009.527)*** |

## 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu trong kỳ với Công ty và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Sản xuất Gỗ An Cường | Công ty con |
| Malloca Việt Nam | Công ty con |
| AConcept Việt Nam | Công ty con gián tiếp |
| Thắng Lợi Homes | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam ("Đầu tư NC Việt Nam") | Cổ đông kiểm soát |
| Whitlam Holding Pte. Ltd. ("Whitlam Holding") | Cổ đông lớn |
| Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. ("Sumitomo Singapore") | Cổ đông lớn |
| Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu ("Ván ép Trung Hiếu") | Thành viên gia đình của Chủ tịch HĐQT là Người đại diện theo pháp luật |
| Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành ("Thảo Nghĩa Thành") | Thành viên gia đình của Trưởng Ban Kiểm soát là Người đại diện theo pháp luật |
| Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh ("Hành Tinh Xanh") | Thành viên gia đình của Phó Tổng Giám đốc là Người đại diện theo pháp luật |
| Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam ("Sumitomo Việt Nam") | Phó chủ tịch HĐQT của Công ty là Người đại diện theo pháp luật |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital ("VinaCapital") | Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Giám đốc điều hành |
| Ông Lê Đức Nghĩa | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Masao Kamibayashiyama | Phó Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Minh Tuấn | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Thanh Phong | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Thành viên HĐQT |
| Ông Phan Quốc Công | Thành viên độc lập HĐQT |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | Thành viên độc lập HĐQT |
| Bà Trần Thị Ngọc Tuệ | Trưởng Ban kiểm soát |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Trang | Thành viên Ban kiểm soát |
| Bà Mai Thị Phương Thảo | Thành viên Ban kiểm soát |
| Bà Võ Thị Ngọc Ánh | 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 |

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

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

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

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nghiệp vụ* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|
| Sản xuất Gỗ An Cường | Mua hàng hóa và dịch vụ | 616.316.473.486 | 105.869.688.286 |
| | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 154.722.514.093 | 65.258.417.390 |
| | Lợi nhuận được chia | 92.214.198.154 | 36.405.452.257 |
| | Mua tài sản cố định | 15.322.000.000 | - |
| Malloca Việt Nam | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 7.237.181.375 | 6.702.729.863 |
| | Lợi nhuận được chia | 9.000.000.000 | 13.000.000.000 |
| | Mua hàng hóa và dịch vụ | 1.411.674.244 | 4.403.998.968 |
| Ván ép Trung Hiếu | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 16.543.780.384 | 14.041.098.702 |
| Sumitomo Singapore | Chia cổ tức | 20.700.273.300 | 23.657.455.200 |
| | Mua hàng hóa và dịch vụ | 2.920.262.334 | 2.286.851.755 |
| Hành Tinh Xanh | Mua hàng hóa và dịch vụ | 3.056.448.900 | - |
| Thảo Nghĩa Thành | Mua hàng hóa và dịch vụ | 2.494.271.192 | 939.429.705 |
| Sumitomo Forestry Việt Nam | Mua hàng hóa và dịch vụ | 2.331.884.386 | 461.709.532 |
| | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | 19.156.858 |
| AConcept Việt Nam | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 614.130.000 | 981.435.981 |
| | Mua hàng hóa và dịch vụ | 477.576.539 | 112.579.545 |
| | Mua tài sản cố định | 254.545.455 | - |
| Đầu tư NC Việt Nam | Chia cổ tức | 52.824.235.800 | 60.370.555.200 |
| Whitlam Holding Pte. Ltd | Chia cổ tức | 19.069.677.900 | 21.793.917.600 |
| Cổ đông khác | Chia cổ tức | 12.957.375.200 | 14.808.428.800 |
| Thắng Lợi Homes | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | 13.690.069.816 |

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

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nghiệp vụ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** | | | |
| Sản xuất Gỗ An Cường | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 60.534.693.463 | 38.038.505.296 |
| Ván ép Trung Hiếu | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 7.290.503.623 | 6.876.987.264 |
| Thắng Lợi Homes | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.139.386.144 | 14.189.386.144 |
| Bà Võ Thị Ngọc Ánh | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 379.446.239 | 379.446.239 |
| AConcept Việt Nam | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 112.590.500 | 125.048.155 |
| Malloca Việt Nam | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 172.086.890 | - |
| | | **72.628.706.859** | **59.609.373.098** |
| ***Trả trước cho người bán ngắn hạn*** | | | |
| Thảo Nghĩa Thành | Mua hàng hóa và dịch vụ | 1.402.131.397 | 572.018.498 |
| ***Phải thu ngắn hạn khác*** | | | |
| VinaCapital | Ủy thác đầu tư | 114.699.683.444 | 114.699.683.444 |
| | Lãi từ ủy thác đầu tư | 10.867.216.930 | 10.867.216.930 |
| | | **125.566.900.374** | **125.566.900.374** |
| ***Phải thu dài hạn của khách hàng*** | | | |
| Malloca Việt Nam | Bán hàng hóa | 1.549.955.135 | - |
| ***Phải trả người bán ngắn hạn*** | | | |
| Sản xuất Gỗ An Cường | Mua hàng hóa và dịch vụ | 337.920.952.270 | 159.570.730.233 |
| Malloca Việt Nam | Mua hàng hóa và dịch vụ | 4.874.019.108 | 6.391.239.408 |
| Sumitomo Singapore | Mua hàng hóa và dịch vụ | 2.332.421.040 | 2.517.255.884 |
| AConcept Việt Nam | Mua hàng hóa và dịch vụ | 1.432.480.384 | 925.350.283 |
| Sumitomo Việt Nam | Mua hàng hóa và dịch vụ | 1.008.037.207 | 570.138.940 |
| Thảo Nghĩa Thành | Mua hàng hóa và dịch vụ | 520.027.660 | 1.384.016.932 |
| | | **348.087.937.669** | **171.358.731.680** |
| ***Chi phí phải trả ngắn hạn*** | | | |
| VinaCapital | Phí thưởng hoạt động | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| ***Phải trả ngắn hạn khác*** | | | |
| Các cổ đông khác | Cổ tức | 116.636.000 | 685.941.900 |

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Tiền lương và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

*VND*

| | *Chức vụ* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|
| **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 Phan Quốc Công | Thành viên độc lập | - | - |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | Thành viên độc lập | - | - |
| **Ban Kiểm soát** | | | |
| Bà Trần Thị Ngọc Tuệ | Trưởng ban | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Trang | Thành viên | - | - |
| Bà Mai Thị Phương Thảo | Thành viên | - | - |
| **Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác** | | | |
| Bà Võ Thị Ngọc Ánh | Tổng Giám đốc | 1.055.262.963 | 872.100.000 |
| Ông Lê Thanh Phong | Phó Tổng Giám đốc | 3.124.667.000 | 1.127.740.000 |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thoa | Phó Tổng Giám đốc | 1.262.018.519 | 995.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Duyên | Phó Tổng Giám đốc | 1.522.300.000 | 1.091.300.000 |
| Ông Ngô Tấn Trí | Phó Tổng Giám đốc | 1.491.198.519 | 1.041.300.000 |
| Bà Thiều Thị Ngọc Diễm | Kế toán trưởng | 1.019.574.074 | 945.000.000 |
| Bà Trần Thị Ngọc Tuệ | Trưởng ban kiểm soát nội bộ | 659.300.000 | 643.200.000 |
| Ông Masao Kamibayashiyama | Giám đốc phát triển thị trường | 841.700.000 | 821.100.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **10.976.021.075** | **7.536.740.000** |

## 33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

***Công ty là bên đi thuê***

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

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Đến 1 năm | 41.966.559.951 | 40.192.785.424 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 49.529.105.797 | 63.938.214.971 |
| Trên 5 năm | 1.112.720.961 | 381.156.295 |
| **TỔNG CỘNG** | **92.608.386.709** | **104.512.156.690** |

***Công ty là bên cho thuê***

Công ty hiện đang cho thuê kho xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Đến 1 năm | 3.541.674.357 | 8.730.244.380 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 3.068.737.865 | 12.202.025.055 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.610.412.222** | **20.932.269.435** |

## 34. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD) | 194.741,02 | 1.010.305,44 |
| Ngoại tệ - Euro (EUR) | 13.269,90 | 5.214,94 |

## 35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Green Board Việt Nhật ("Green Board Việt Nhật") với vốn điều lệ 270.000.000.000 VND và tỷ lệ sở hữu của Công ty là 87%. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã hoàn thành thủ tục góp vốn vào Green Board Việt Nhật.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Hồng Lan | Thiều Thị Ngọc Diễm | Võ Thị Ngọc Ánh |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |