CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2025

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01a - DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a - DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a - DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a - DN)	8

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 3700748131 ngày 20 tháng 9 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 ngày 20 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi mới nhất số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.	
Hội đồng Quản trị	Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch
	Ông Masao Kamibayashiyama	Phó chủ tịch
	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
	Ông Lê Thanh Phong	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
	Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập
	Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 26/08/2025)
	Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 26/08/2025)
Ban Tổng Giám đốc	Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
	Ông Lê Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng
Ban Kiểm soát	Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban
	Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên
	Bà Mai Thị Phương Thảo	Thành viên
Người đại diện theo pháp luật	Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Thửa đất số 681, Tờ bản đồ số 5, Đường ĐT 747B, Khu phố Phước Hải, Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý III năm 2025 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 48. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý III năm 2025 kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý III năm 2025 để có đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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: 2025-10-29 16:22:56
Foxit Reader Version: 10.0.0

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

Thành Phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2025 VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.296.119.807.318**	**2.947.972.176.686**
110	**Tiền**	3	**24.798.805.254**	**59.443.470.909**
111	Tiền		24.798.805.254	59.443.470.909
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**2.047.000.000.000**	**1.679.000.000.000**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	2.047.000.000.000	1.679.000.000.000
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**966.634.758.638**	**639.112.447.031**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	642.572.427.613	347.761.156.868
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	44.263.732.598	27.851.587.956
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	257.697.547.278	256.547.547.278
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	227.404.496.388	165.996.334.813
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(206.538.026.500)	(159.183.585.020)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		1.234.581.261	139.405.136
140	**Hàng tồn kho**	10	**1.207.595.339.478**	**558.811.188.032**
141	Hàng tồn kho		1.248.021.297.481	584.888.340.572
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(40.425.958.003)	(26.077.152.540)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**50.090.903.948**	**11.605.070.714**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	17.252.765.575	9.552.903.380
152	Thuế Giá trị Gia tăng("GTGT") được khấu trừ	15(a)	31.987.306.335	1.949.497.967
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15(a)	850.832.038	102.669.367
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.599.523.789.099**	**2.113.416.712.647**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**143.794.572.240**	**138.751.263.154**
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		2.679.208.417	-
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	141.115.363.823	138.751.263.154
220	**Tài sản cố định**		**327.205.604.627**	**175.211.957.794**
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	300.066.511.070	148.261.088.208
222	Nguyên giá		977.634.975.128	515.693.568.740
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(677.568.464.058)	(367.432.480.532)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	27.139.093.557	26.950.869.586
228	Nguyên giá		60.072.409.977	55.966.991.197
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(32.933.316.420)	(29.016.121.611)
230	**Bất động sản đầu tư**	12(c)	**25.608.161.349**	**-**
231	Nguyên giá		25.734.578.972	-
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(126.417.623)	-
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**3.523.685.034**	**2.937.261.698**
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.523.685.034	2.937.261.698
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**897.726.520.000**	**1.681.831.200.000**
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	441.900.000.000	916.600.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	336.626.520.000	396.031.200.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	119.200.000.000	119.200.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	250.000.000.000
260	**Tài sản dài hạn khác**		**201.665.245.849**	**114.685.030.001**
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	165.528.032.147	79.471.284.560
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	36.137.213.702	35.213.745.441
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**5.895.643.596.417**	**5.061.388.889.333**

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2025 VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1.534.121.551.803**	**1.062.429.876.930**
310	**Nợ ngắn hạn**		**1.521.477.280.902**	**1.054.347.750.812**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	458.429.395.958	374.727.174.868
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	149.342.729.219	106.311.355.039
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15(b)	81.276.415.347	41.725.046.731
314	Phải trả người lao động	16	21.746.695.700	58.176.055.277
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	59.848.668.575	17.744.182.396
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		111.818.116	316.363.636
319	Phải trả ngắn hạn khác	18	3.879.015.898	2.408.136.834
320	Vay ngắn hạn	20	648.493.767.899	420.236.681.956
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	98.348.774.190	32.702.754.075
330	**Nợ dài hạn**		**12.644.270.901**	**8.082.126.118**
342	Dự phòng phải trả dài hạn	21	12.644.270.901	8.082.126.118
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.361.522.044.614**	**3.998.959.012.403**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**4.361.522.044.614**	**3.998.959.012.403**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.507.879.460.000*	*1.507.879.460.000*
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	20.998.599.300	-
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	1.413.902.626.758	1.072.338.193.847
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước*		*919.789.433.047*	*544.179.453.238*
421b	*- LNST chưa phân phối của năm nay*		*494.113.193.711*	*528.158.740.609*
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**5.895.643.596.417**	**5.061.388.889.333**

Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.225.363.938.894**	**626.524.771.751**	**2.959.991.638.048**	**1.731.325.448.206**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(355.347.227)	(2.950.000)	(419.563.747)	(51.500.500)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27	**1.225.008.591.667**	**626.521.821.751**	**2.959.572.074.301**	**1.731.273.947.706**
11	**Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	28	**(947.309.315.011)**	**(453.217.405.708)**	**(2.282.119.771.953)**	**(1.254.751.157.201)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**277.699.276.656**	**173.304.416.043**	**677.452.302.348**	**476.522.790.505**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	119.829.992.725	150.670.748.850	322.480.118.628	273.149.124.725
22	Chi phí tài chính		(6.888.059.384)	(4.236.323.626)	(24.614.281.953)	(16.966.916.530)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(7.260.983.124)*	*(3.081.634.536)*	(18.081.782.192)	*(12.617.866.105)*
25	Chi phí bán hàng	30	(123.876.967.545)	(91.933.266.038)	(328.885.785.990)	(238.509.378.414)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(40.654.064.084)	(42.599.561.679)	(97.325.482.572)	(85.109.175.236)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**226.110.178.368**	**185.206.013.550**	**549.106.870.461**	**409.086.445.050**
31	Thu nhập khác		4.119.718.730	909.480.249	7.388.782.355	3.525.698.270
32	Chi phí khác		(652.486.546)	(163.819.594)	(1.476.404.038)	(42.645.488.480)
40	**Lợi nhuận khác**	32	**3.467.232.184**	**745.660.655**	**5.912.378.317**	**(39.119.790.210)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**229.577.410.552**	**185.951.674.205**	**555.019.248.778**	**369.966.654.840**

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(33.224.934.446)	(15.530.869.351)	(81.349.018.865)	(58.127.842.123)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	1.179.755.837	(74.229.184)	(442.803.238)	(2.482.238.711)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		197.532.231.943	170.346.575.670	473.227.426.675	309.356.574.006

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

Nguyễn Thị Hồng Lan
Người lập

Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 03a – DN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	2024 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**555.019.248.778**	**369.966.654.840**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	34	37.807.354.592	35.368.135.764
03	Các khoản dự phòng		14.249.230.041	14.396.543.182
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(129.336.022)	(285.891.344)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(317.629.224.512)	(265.406.930.803)
06	Chi phí lãi vay		18.081.782.192	12.617.866.105
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**307.399.055.069**	**166.656.377.744**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		74.676.812.102	(51.913.771.180)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(647.745.712.526)	1.658.900.457
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		98.501.333.102	(45.306.917.074)
12	Giảm chi phí trả trước		2.057.084.001	2.991.610.685
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.844.998.123)	(12.617.866.105)
15	Thuế TNDN đã nộp		(33.814.360.052)	(82.873.699.493)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(11.842.358.880)	(19.259.981.320)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(228.613.145.307)**	**(40.665.346.286)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(96.797.875.867)	(29.636.898.025)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.061.504.544	523.919.193
23	Tiền chi cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		(542.000.000.000)	(680.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		719.000.000.000	648.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con		(321.900.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		98.699.291.987	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lợi nhuận được chia		213.761.225.096	217.692.967.404
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**71.824.145.760**	**156.579.988.572**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.694.306.940.901	970.858.332.756
34	Tiền chi trả nợ gốc vay ngắn hạn		(1.466.049.854.958)	(964.623.788.203)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(106.120.868.100)	(120.563.281.600)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**122.136.217.843**	**(114.328.737.047)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(34.652.781.704)**	**1.585.905.239**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	3	**59.443.470.909**	**46.348.000.184**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		8.116.049	188.126.642
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**24.798.805.254**	**48.122.032.065**

Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO QUÝ III NĂM 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp gần nhất lần thứ 33 số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

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

Hoạt động chính 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.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 2 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

			30.9.2025		31.12.2024	
Tên	**Địa điểm**	**Hoạt động kinh doanh chính**	**Quyền sở hữu (%)**	**Quyền biểu quyết (%)**	**Quyền sở hữu (%)**	**Quyền biểu quyết (%)**
Công ty con trực tiếp						
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thiết bị nhà bếp của hãng Malloca	100	100	100	100
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	-	-	100	100
Công ty Cổ phần Sản Xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	87	87	-	-
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH AConcept Việt Nam (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh đồ dùng, sản phẩm nội thất	100	100	100	100
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	Tỉnh Tây Ninh	Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án dân cư	25,5	25,5	30	30

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

Công ty đã thành lập Văn phòng đại diện thương mại tại Vương Quốc Campuchia theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 05-2023/NQ-GAC ngày 11 tháng 4 năm 2023.

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Tại ngày 1 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Sản Xuất Gỗ An Cường (Công ty con) đã thực hiện sáp nhập vào Công ty (Công ty mẹ). Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả của Công ty con đã được chuyển giao cho Công ty mẹ. Công ty mẹ đã kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ pháp lý của Công ty TNHH Sản Xuất Gỗ An Cường kể từ ngày sáp nhập.
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có 2.317 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.682 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý III năm 2025 để có đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025 được lập cho kỳ 3 tháng từ ngày 1 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, thành phẩm, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa, thành phẩm và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.7 Hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

2.8 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và khoản ủy thác đầu tư mua trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Sau đó, Ban Tổng Giám Đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết.

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

2.9 Cho vay

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

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

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

2.10 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các nhóm tài sản như sau:

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

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

2.10 Tài sản cố định ("TSCĐ") (tiếp theo)

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

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

Thanh lý

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

Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Mặt bằng thương mại	4%

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 Thuê tài sản

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

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

2.12 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.10 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

2.14 Vay

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

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

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

2.15 Chi phí phải trả

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

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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

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

2.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ LNST và được các Cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung, nâng cao phúc lợi và trợ cấp khó khăn cho cán bộ công nhân viên.

(b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST và được các Cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ cho việc mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(c) Quỹ thiện nguyện

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

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

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

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

(d) Thu nhập từ lợi nhuận được chia

Thu nhập từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.23 Chi phí tài chính

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

2.24 Chi phí bán hàng

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

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

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể ("bộ phận chia theo khu vực địa lý"). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất để người đọc có đầy đủ thông tin bộ phận của Tập đoàn.

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.10 và 12);
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 9) và dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10);
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế (Thuyết minh 22).

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

3 TIỀN

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Tiền mặt	334.618.763	613.584.147
Tiền gửi ngân hàng	24.464.186.491	58.829.886.762
	24.798.805.254	59.443.470.909

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.9.2025		31.12.2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.047.000.000.000	2.047.000.000.000	1.679.000.000.000	1.679.000.000.000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	250.000.000.000	250.000.000.000

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,4% - 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,2% - 6,4%/năm).

Ngoài ra, Tập đoàn đã dùng 415 tỷ Đồng của các khoản đầu tư này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay với ngân hàng (Thuyết minh số 20), bão lãnh, LC và 360 tỷ Đồng của các khoản đầu tư này làm tài sản thế chấp cho các khoản bảo lãnh tại công ty con.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.9.2025				31.12.2024			
	% vốn sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	% vốn sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con								
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	100%	120.000.000.000	(*)	-	100%	120.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	-		-	100%	796.600.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sản Xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	87%	321.900.000.000	(*)	-	-	-		-
		441.900.000.000		-		916.600.000.000		-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết								
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (**)	25,5%	336.626.520.000	(*)	-	30%	396.031.200.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
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 9 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 góp vốn vào đơn vị khác, do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường và 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 không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Trong kỳ, Công ty chuyển nhượng 4.716.000 cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes dẫn đến giảm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết từ 30% xuống 25,5%. Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng này trong kỳ như trình bày trong Thuyết minh số 29.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh	181.037.424.131	41.149.789.218
Công ty TNHH Ái Linh Bắc Ninh	12.153.904.767	31.530.733.697
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.902.199.414	29.965.421.278
Công Ty Cổ Phần Vinhomes	38.055.311.114	10.676.935.416
Công TNHH Western City	-	2.726.709.550
Khác	292.355.646.174	172.102.194.611
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	41.067.942.013	59.609.373.098
	642.572.427.613	347.761.156.868

Công ty đã sử dụng khoản phải thu của khách hàng với giá trị là 553 tỷ VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 20)*.
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như trình bày ở Thuyết minh số 9.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Bà Nguyễn Thị Mỹ Trinh	5.605.000.000	5.105.000.000
Công Ty TNHH Xingzhao Việt Nam	1.200.164.235	4.391.691.270
Khác	34.981.657.668	17.782.878.188
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	2.476.910.695	572.018.498
	44.263.732.598	27.851.587.956

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Công ty Cổ phần Novareal	256.547.547.278	256.547.547.278
Cá nhân khác	1.150.000.000	-
	257.697.547.278	256.547.547.278

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

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

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Lãi dự thu từ Novareal (Thuyết minh 7)	133.849.584.295	133.849.584.295
Lãi tiền gửi	89.591.235.651	28.099.161.637
Ký quỹ, ký cược	344.453.988	3.556.411.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.516.476.619	448.694.611
Khác	1.102.745.835	42.483.270
	227.404.496.388	165.996.334.813

(b) Dài hạn

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 35(b))	125.566.900.374	125.566.900.374
Ký quỹ, ký cược	15.548.463.449	13.184.362.780
	141.115.363.823	138.751.263.154

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

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2024 VND
Số dư cuối kỳ	159.183.585.020	28.305.607.893
(Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng	(154.865.011)	14.615.692.605
Tăng do sáp nhập công ty con	47.509.306.491	-
Số dư đầu kỳ	206.538.026.500	42.921.300.498

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

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

	30.9.2025		31.12.2024	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	76.526.519.629	63.816.904.998	29.965.421.278	18.793.963.470
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1- Lào Cai	5.498.157.657	5.172.736.944	11.892.175.145	6.393.108.598
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	5.915.090.789	3.511.798.479	15.955.868.009	7.653.319.154
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	4.335.807.801	4.335.807.801	4.735.807.801	4.735.807.801
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Gia Hưng	217.844.823	217.844.823	3.337.358.600	217.844.823
Các khách hàng khác	17.535.110.917	12.362.933.455	11.388.864.436	4.269.541.174
Phải thu về cho vay và Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Novareal	390.397.131.573	117.120.000.000	390.397.131.573	117.120.000.000
	500.425.663.189	206.538.026.500	467.672.626.842	159.183.585.020

10 HÀNG TỒN KHO

	30.9.2025		31.12.2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	73.655.674.972	-	34.748.591.200	-
Nguyên vật liệu	612.686.797.889	(22.405.041.835)	316.907.724.373	(17.828.019.340)
Công cụ, dụng cụ	18.984.638.861	-	10.418.484.017	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	149.085.493.381	(6.164.770.742)	103.151.630.349	(1.064.663.995)
Thành phẩm	371.699.773.455	(10.071.818.460)	93.500.858.565	(5.101.858.884)
Hàng hóa	7.019.698.704	(1.784.326.966)	8.232.841.698	(2.082.610.321)
Hàng gửi bán	14.889.220.219	-	17.928.210.370	-
	1.248.021.297.481	(40.425.958.003)	584.888.340.572	(26.077.152.540)

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 107 tỷ VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 20)*.

10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2024 VND
Số dư đầu kỳ	26.077.152.540	25.196.165.344
(Hoàn nhập dự phòng)/ Dự phòng (Thuyết minh 28)	14.348.805.463	2.403.559.741
Số dư cuối kỳ	40.425.958.003	27.599.725.085

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Chi phí bảo trì	3.516.738.592	6.410.910.828
Công cụ, dụng cụ	3.155.370.748	1.050.311.735
Chi phí thuê	1.361.023.875	267.050.000
Khác	9.219.632.360	1.824.630.817
	17.252.765.575	9.552.903.380

(b) Dài hạn

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Tiền thuê đất (*)	148.908.568.626	60.779.250.959
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	8.841.062.644	9.580.629.984
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.368.965.151	1.627.743.993
Chi phí thuê	1.875.131.785	1.909.714.133
Khác	4.534.303.941	5.573.945.491
	165.528.032.147	79.471.284.560

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, quyền sử dụng đất của thửa đất 441 và thửa đất 218 với tổng giá trị còn lại là 56.981.947.548 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 58.295.280.261 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng ngắn hạn *(Thuyết minh số 20)*.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2024 VND
Số dư đầu kỳ	79.471.284.560	84.258.338.589
Tăng	8.608.183.280	10.376.216.411
Phân bổ	(13.774.452.392)	(13.346.953.085)
Tăng do sáp nhập công ty con	91.223.016.699	-
Số dư cuối kỳ	165.528.032.147	81.287.601.915

12 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa. vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	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 năm	1.161.018.627	32.801.661.603	27.462.756.255	993.714.364	94.217.040	**62.513.367.889**
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	-	2.963.422.972	-	-	-	**2.963.422.972**
Thanh lý nhượng bán	-	(30.009.779.443)	(2.659.549.736)	-	-	**(32.669.329.179)**
Xóa sổ	(7.364.453.946)	(65.500.000)	-	-	(69.600.000)	**(7.499.553.946)**
Tăng do sắp nhập công ty con	165.090.046.759	236.247.027.315	29.013.690.060	5.444.172.518	838.562.000	**436.633.498.652**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	313.896.249.112	499.102.874.556	132.113.652.926	12.869.018.417	19.653.180.117	**977.634.975.128**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*68.821.958.552*	*133.163.005.148*	*33.601.555.944*	*9.027.684.533*	*11.556.599.363*	***256.170.803.540***
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	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 năm	6.901.927.253	20.530.679.795	5.146.846.496	628.027.230	556.261.386	**33.763.742.160**
Thanh lý nhượng bán	-	(15.354.272.484)	(2.597.341.837)	-	-	**(17.951.614.321)**
Xóa sổ	(7.202.038.269)	(65.500.000)	-	-	(69.600.000)	**(7.337.138.269)**
Tăng do sắp nhập công ty con	107.111.235.488	168.461.509.933	19.947.499.515	5.302.187.020	838.562.000	**301.660.993.956**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	210.442.637.259	356.863.334.654	81.298.792.013	10.112.580.031	18.851.120.101	**677.568.464.058**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	51.378.124.885	73.875.124.699	19.494.968.508	2.248.765.754	1.264.104.362	**148.261.088.208**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	103.453.611.853	142.239.539.902	50.814.860.913	2.756.438.386	802.060.016	**300.066.511.070**
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 20)	*18.575.405.844*	*1.542.154.221*	-	-	-	***20.117.560.065***

12 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	8.090.909.091	47.876.082.106	**55.966.991.197**
Mua trong năm	-	2.347.256.363	**2.347.256.363**
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	1.758.162.417	**1.758.162.417**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	8.090.909.091	51.981.500.886	**60.072.409.977**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*24.177.658.255*	***24.177.658.255***
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	2.287.024.218	26.729.097.393	**29.016.121.611**
Khấu hao trong năm	166.353.388	3.750.841.421	**3.917.194.809**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	2.453.377.606	30.479.938.814	**32.933.316.420**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	5.803.884.873	21.146.984.713	**26.950.869.586**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	5.637.531.485	21.501.562.072	**27.139.093.557**
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 20)	*5.637.531.485*	-	***5.637.531.485***

12 TSCĐ (tiếp theo)

(c) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà ở thương mại VND	Mặt bằng thương mại VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	-
Mua trong năm	12.395.036.436	11.683.014.917	4.213.920.764	**28.291.972.117**
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.557.393.145)	-	**(2.557.393.145)**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	12.395.036.436	9.125.621.772	4.213.920.764	**25.734.578.972**
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	-	126.417.623	**126.417.623**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	-	-	126.417.623	**126.417.623**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	12.395.036.436	9.125.621.772	4.087.503.141	**25.608.161.349**

Bất động sản đầu tư của Công ty được nắm giữ để cho thuê và nắm giữ chờ tăng giá.

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

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.9.2025		31.12.2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	68.543.949.404	68.543.949.404	23.300.128.245	23.300.128.245
Công ty TNHH Ái Linh Bắc Ninh	166.112.500	166.112.500	2.456.114.300	2.456.114.300
Công ty TNHH Vina Eco Board	31.197.964.365	31.197.964.365	18.369.063.536	18.369.063.536
Công ty Cổ Phần Gỗ MDF Thanh Thành Đạt	33.272.552.673	33.272.552.673	-	-
Khác	300.367.160.750	300.367.160.750	159.243.137.107	159.243.137.107
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	24.881.656.266	24.881.656.266	171.358.731.680	171.358.731.680
	458.429.395.958	458.429.395.958	374.727.174.868	374.727.174.868

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Kember Kreative Interiors	17.746.130.270	28.884.191.858
Conglom Inc	11.477.000.000	13.703.022.623
Khác	120.119.598.949	63.724.140.558
	149.342.729.219	106.311.355.039

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.9.2025 VND
a) Phải thu				
Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") còn được khấu trừ	1.949.497.967	230.555.077.468	(200.517.269.100)	31.987.306.335
Thuế nhập khẩu chờ hoàn	61.112.524	580.426.562	-	641.539.086
Thuế và phí khác	41.556.843	506.258.207	(338.522.098)	209.292.952
	2.052.167.334	231.641.762.237	(200.855.791.198)	32.838.138.373

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.9.2025 VND
b) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	240.308.087	203.426.646.748	(203.415.642.782)	251.312.053
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	57.227.342.878	(57.227.342.878)	-
Thuế TNDN	32.717.583.125	81.349.018.865	(35.806.268.426)	78.260.333.564
Thuế thu nhập cá nhân	8.767.155.519	15.021.423.626	(21.038.363.264)	2.750.215.881
Thuế nhập/xuất khẩu	-	9.923.062.862	(9.923.062.862)	-
Thuế khác	-	1.076.815.740	(1.062.261.891)	14.553.849
	41.725.046.731	368.024.310.719	(328.472.942.103)	81.276.415.347

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Phí thưởng hoạt động cho VinaCapital (Thuyết minh 35(b))	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí nhân viên	46.035.547.972	8.964.573.787
Chi phí lãi vay	440.794.520	204.010.451
Chi phí vận chuyển	807.635.863	352.063.159
Khác	6.564.690.220	2.223.534.999
	59.848.668.575	17.744.182.396

18 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	76.893.155	108.979.583
Quỹ thiện nguyện	2.214.000.000	21.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông (Thuyết minh 25)	116.636.000	685.941.900
Khác	1.471.486.743	1.592.215.351
	3.879.015.898	2.408.136.834

19 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu kỳ/năm	32.702.754.075	2.902.004.448
Tăng	20.998.599.300	44.300.637.627
Chi	(9.035.358.880)	(14.499.888.000)
Tăng do sáp nhập công ty con	53.682.779.695	-
Số dư cuối kỳ/năm	98.348.774.190	32.702.754.075

20 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.9.2025 VND
Vay cá nhân	-	64.900.000.000	(13.000.000.000)	51.900.000.000
Vay ngân hàng (*)	420.236.681.956	1.629.406.940.901	(1.453.049.854.958)	596.593.767.899
	420.236.681.956	1.694.306.940.901	(1.466.049.854.958)	648.493.767.899

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

	Tiền tệ	Tại ngày 30.9.2025 VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	VND	193.281.920.445	6	20.10.2025 - 26.02.2026	3,8 - 4,1	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; quyền đòi nợ; hàng tồn kho; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 218 tọa lạc tại Tỉnh Bình Dương (Thuyết minh số 4, 5, 10, 11, 12).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	VND	222.689.862.025	4	04.11.2025 - 02.02.2026	4,1 - 4,2	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; Quyền đòi nợ, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 441 tọa lạc tại Tỉnh Bình Dương, máy móc thiết bị (Thuyết minh số 4, 5, 11, 12).
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	VND	180.621.985.429	4	08.12.2025 - 24.01.2026	4 - 4,19	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (Thuyết minh số 4).
		596.593.767.899				

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Trợ cấp thôi việc	4.012.027.081	3.816.775.000
Chi phí hoàn nguyên môi trường	8.632.243.820	4.265.351.118
	12.644.270.901	8.082.126.118

22 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

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

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	2.528.854.180	1.616.425.224
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	33.608.359.522	33.597.320.217
	36.137.213.702	35.213.745.441

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2024 VND
Số dư đầu kỳ/năm	35.213.745.441	9.967.792.086
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	(442.803.238)	(2.482.238.711)
Tăng do sáp nhập công ty con	1.366.271.499	-
Số dư cuối kỳ/năm	36.137.213.702	7.485.553.375

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại là 20%. Tài sản thuế TNDN hoãn lại chủ yếu phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến chi phí phải trả, các khoản dự phòng và lợi nhuận từ doanh thu đã phát hành hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận.

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

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.9.2025	31.12.2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.787.946	150.787.946

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30.9.2025		31.12.2024	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	75.463.194	50,05	75.463.194	50,05
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	29.571.819	19,61	29.571.819	19,61
Whitlam Holding Pte. Ltd.	27.242.397	18,07	27.242.397	18,07
Khác	18.510.536	12,27	18.510.536	12,27
	150.787.946	100	150.787.946	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu quỹ VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000

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

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 (điều chỉnh lại)	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	22.750.817.418	812.276.080.367	**3.761.647.716.341**
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(241.260.713.600)	**(241.260.713.600)**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	528.158.740.609	**528.158.740.609**
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(5.000.000.000)	**(5.000.000.000)**
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(21.835.913.529)	**(21.835.913.529)**
Chuyển sang quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(22.464.724.098)	-	**(22.464.724.098)**
Chi từ quỹ đầu tư phát triển	-	-	(286.093.320)	-	**(286.093.320)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.072.338.193.847	**3.998.959.012.403**
Chi cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(105.551.562.200)	**(105.551.562.200)**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	473.227.426.675	**473.227.426.675**
Lợi nhuận của công ty con mang về do sáp nhập	-	-	-	20.885.767.036	**20.885.767.036**
Trích lập quỹ thiện nguyện (i)	-	-	-	(5.000.000.000)	**(5.000.000.000)**
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(20.998.599.300)	**(20.998.599.300)**
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	20.998.599.300	(20.998.599.300)	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.413.902.626.758	**4.361.522.044.614**

(i) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc trích lập quỹ thiện nguyện với số tiền là 5.000.000.000 Đồng, trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 Đồng và trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 Đồng. Đồng thời, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua chi trả cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng tiền cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 7% trên mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 105.551.562.200 Đồng. Giao dịch chi trả cổ tức đã hoàn tất vào ngày 26 tháng 5 năm 2025.

25 CỔ TỨC

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu kỳ/năm	685.941.900	551.791.500
Tăng	105.551.562.200	241.260.713.600
Chi trả bằng tiền	(106.120.868.100)	(241.126.563.200)
Số dư cuối kỳ/năm	116.636.000	685.941.900

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 344.786,96 Đô la Mỹ và 3.090,47 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.010.305,44 Đô la Mỹ và 5.214,94 Euro).

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán thành phẩm	1.218.594.061.711	617.341.042.834	2.936.461.142.941	1.701.910.897.408
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.769.877.183	9.183.728.917	23.530.495.107	29.414.550.798
	1.225.363.938.894	626.524.771.751	2.959.991.638.048	1.731.325.448.206
Các khoản giảm trừ				
Hàng bán bị trả lại	(346.991.650)	(2.950.000)	(410.284.570)	(23.058.000)
Giảm giá hàng bán	(8.355.577)	-	(9.279.177)	(28.442.500)
	(355.347.227)	(2.950.000)	(419.563.747)	(51.500.500)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	1.218.238.714.484	617.338.092.834	2.936.041.579.194	1.701.859.396.908
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	6.769.877.183	9.183.728.917	23.530.495.107	29.414.550.798
	1.225.008.591.667	626.521.821.751	2.959.572.074.301	1.731.273.947.706
Trong đó:				
Doanh thu thuần đối với bên khác	*1.041.122.573.908*	*585.131.730.271*	*2.596.568.450.690*	*1.582.755.969.614*
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*183.886.017.759*	*41.390.091.480*	*363.003.623.611*	*148.517.978.092*

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa đã bán	939.914.719.239	445.434.627.446	2.258.426.611.439	1.236.729.654.241
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.922.890.366	5.609.445.637	9.484.317.543	18.017.943.219
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.309.149.251	5.473.332.625	14.348.805.463	2.403.559.741
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	1.162.556.155	(3.300.000.000)	(139.962.492)	(2.400.000.000)
	947.309.315.011	453.217.405.708	2.282.119.771.953	1.254.751.157.201

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Lãi tiền gửi	29.374.015.996	20.869.159.390	85.550.549.979	68.606.298.892
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.807.037.933	2.332.290.765	9.552.267.374	7.532.014.813
Lãi tiền đặt cọc	-	10.062.755.393	-	29.145.675.689
Lợi nhuận được chia	88.488.550.977	117.000.000.000	189.702.749.131	166.405.452.257
Lãi chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết	-	-	37.358.208.000	-
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	129.336.022	285.891.344	129.336.022	285.891.344
Khác	31.051.797	120.651.958	187.008.122	1.173.791.730
	119.829.992.725	150.670.748.850	322.480.118.628	273.149.124.725

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025	2024	2025	2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	51.049.444.615	42.749.349.939	138.947.095.088	94.007.631.917
Chi phí vận chuyển	18.885.514.077	10.586.747.703	51.790.800.225	31.427.215.862
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	25.705.680.433	14.870.279.518	60.951.074.281	42.803.327.910
Công cụ, dụng cụ	2.067.538.661	1.309.464.961	4.773.379.428	3.374.253.341
Chi phí thuê	9.447.017.382	7.054.600.000	24.866.813.675	21.515.032.694
Chi phí khấu hao	2.116.877.090	1.780.756.800	5.442.888.966	5.758.261.976
Chi phí sửa chữa, bảo trì	4.345.788.084	3.160.231.780	12.385.912.840	9.994.926.799
Khác	10.259.107.203	10.421.835.337	29.727.821.487	29.628.727.915
	123.876.967.545	91.933.266.038	328.885.785.990	238.509.378.414

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025	2024	2025	2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	20.054.797.676	20.386.207.857	51.216.040.594	41.185.441.188
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	855.700.000	498.481.313	3.261.725.699	1.430.900.168
Công cụ, dụng cụ	209.111.578	156.214.004	448.895.402	435.816.945
Chi phí khấu hao	643.571.307	348.501.472	1.286.911.041	1.124.783.540
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.903.465.348	12.358.374.778	(154.865.011)	14.753.634.542
Chi phí thuế ,phí lệ phí	9.874.692	-	5.253.302.444	-
Khác	14.977.543.483	8.851.782.255	36.013.472.403	26.178.598.853
	40.654.064.084	42.599.561.679	97.325.482.572	85.109.175.236

32 LỖ/LỢI NHUẬN KHÁC

Thu nhập khác

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Bồi thường	171.192.726	14.750.000	513.512.461	204.205.846
Lãi thanh lý TSCĐ	3.056.823.667	-	5.663.857.810	651.191.920
Thu nhập khác	891.702.337	637.736.546	1.211.412.084	2.670.300.504
	4.119.718.730	652.486.546	7.388.782.355	3.525.698.270

Chi phí khác

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Phạt hành chính	14.750.000	-	50.762.000	39.967.528.048
Thuế GTGT không được trừ	-	-	-	2.089.393.712
Thanh lý tài sản cố định	-	-	206.438.825	327.555.000
Khác	637.736.546	163.819.594	1.219.203.213	261.011.720
	652.486.546	163.819.594	1.476.404.038	42.645.488.480
Lợi nhuận/(lỗ) khác	3.467.232.184	745.660.655	5.912.378.317	(39.119.790.210)

33 THUẾ TNDN

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	229.577.410.552	185.951.674.205	555.019.248.778	369.966.654.840
Thuế TNDN tính ở thuế suất 20%	45.915.482.110	37.190.334.841	111.003.849.755	73.993.330.968
Các khoản điều chỉnh:				
Chi phí không được khấu trừ	3.758.303.767	1.805.910.964	8.642.252.809	15.176.546.110
Thu nhập không chịu thuế	(17.697.710.195)	(23.400.000.000)	(37.940.549.825)	(33.281.090.451)
Dự phòng thiếu của năm trước	69.102.927	8.852.730	86.269.364	4.721.294.207
Chi phí thuế TNDN	32.045.178.609	15.605.098.535	81.791.822.103	60.610.080.834
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:				
Thuế TNDN - hiện hành	33.224.934.446	15.530.869.351	81.349.018.865	58.127.842.123
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(1.179.755.837)	74.229.184	442.803.238	2.482.238.711
	32.045.178.609	15.605.098.535	81.791.822.103	60.610.080.834

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ từ hoạt động kinh doanh của Công ty, nhưng không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Chi phí nguyên, vật liệu	673.800.693.750	345.582.589.555	1.466.987.764.841	918.103.623.981
Chi phí nhân viên	140.168.157.788	121.450.037.154	383.983.281.663	285.948.604.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.661.816.096	36.094.323.631	150.864.651.092	105.596.390.100
Chi phí vận chuyển	19.537.546.896	11.043.129.469	53.530.429.729	32.958.350.720
Công cụ, dụng cụ	17.681.657.842	11.683.802.558	39.062.101.851	28.282.891.496
Chi phí khấu hao	14.551.225.159	11.832.084.637	37.807.354.592	35.368.135.764
Các chi phí khác	46.262.850.011	35.902.874.151	104.631.458.735	96.403.723.169
	971.663.947.542	573.588.841.155	2.236.867.042.503	1.502.661.720.150

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có số dư và giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau đây:

Bên liên quan	Quan hệ
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	Công ty con
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	Cổ đông kiểm soát
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	Cổ đông lớn
Whitlam Holding Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Trưởng Ban Kiểm soát
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Phó tổng giám đốc
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	Điều hành bởi Phó chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Giám đốc điều hành
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty TNHH Sản Xuất Gỗ An Cường	121.822.693.561	34.710.432.798	276.545.207.654	99.967.964.188
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	11.277.490.133	6.882.984.546	27.821.270.517	20.924.083.248
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	3.675.228.765	5.899.615.418	10.912.410.140	12.602.345.281
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	307.065.000	332.922.720	921.195.000	1.314.358.701
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	46.803.540.300	-	46.803.540.300	-
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	-	-	-	19.156.858
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Homes	-	-	-	13.690.069.816
	183.886.017.759	47.825.955.482	363.003.623.611	148.517.978.092

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

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ tháng 9 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ				
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	262.498.488.669	58.087.703.427	878.814.962.155	163.957.391.713
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	1.101.145.523	5.553.159.585	2.512.819.767	9.957.158.553
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	3.051.659.463	5.404.770.476	5.451.713.615	6.344.200.181
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	704.571.618	1.818.201.227	3.624.833.952	4.105.052.982
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	27.683.297	124.629.423	505.259.836	237.208.968
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.340.237.240	785.590.665	3.672.121.626	1.247.300.197
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	41.800.769.147	-	44.623.218.047	-
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Homes	32.989.805	-	32.989.805	-
	310.557.544.762	71.774.054.803	939.237.918.803	185.848.312.594
iii) Mua tài sản cố định từ				
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	16.290.000.000	-	31.612.000.000	-
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	-	-	254.545.455	-
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	587.858.627	-	682.075.667	318.000.000
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	-	-	234.000.000	-
	16.877.858.627	-	32.782.621.122	318.000.000

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

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Kỳ tháng 9 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
iv) Chia cổ tức cho cổ đông	**2025 VND**	**2024 VND**	**2025 VND**	**2024 VND**
Công ty TNHH Đầu Tư NC Việt Nam	-	-	52.824.235.800	60.370.555.200
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	-	20.700.273.300	23.657.455.200
Whitlam Holding Pte. Ltd.	-	-	19.069.677.900	21.793.917.600
Khác	-	-	12.957.375.200	14.808.428.800
	-	-	105.551.562.200	120.630.356.800
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt				
Lương và các quyền lợi gộp khác	6.423.184.999	5.800.210.000	17.399.206.074	13.336.950.000
vi) Lợi nhuận được chia từ (Thuyết minh 30)				
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	5.000.000.000	17.000.000.000	14.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Sản Xuất Gỗ An Cường	83.488.550.977	100.000.000.000	175.702.749.131	136.405.452.257
	88.488.550.977	117.000.000.000	189.702.749.131	166.405.452.257

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

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

	30.9.2025 VND	31.12.2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	38.038.505.296
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	8.533.121.493	6.876.987.264
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	175.329.058	-
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	450.362.000	125.048.155
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Homes	2.218.407.922	14.189.386.144
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	29.195.721.540	-
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	495.000.000	379.446.239
	41.067.942.013	59.609.373.098
Phải thu dài hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	1.179.208.417	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	809.436.703	572.018.498
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	1.667.473.992	-
	2.476.910.695	572.018.498
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	125.566.900.374	125.566.900.374
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)		
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	159.570.730.233
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	2.716.852.464	6.391.239.408
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	133.208.388	1.384.016.932
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	702.094.178	2.517.255.884
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	1.438.070.063	925.350.283
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.090.885.504	570.138.940
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	18.800.545.669	-
	24.881.656.266	171.358.731.680
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	6.000.000.000	6.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 29 tháng 10 năm 2025.

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