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 2026

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

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
Báo cáo tình hình tài chính 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 - 47

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 Tỉnh Bình Dương – nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 36 ngày 8 tháng 9 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 tại 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 Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng Ban kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên	
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2026
Bà Mai Thị Phương Thảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại 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 tại 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") 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 2026.

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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2026 đề ngày 26 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành 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,

Ngày 26 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3[illegible] C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Võ Thị Ngọc Ánh

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: 13689150/69405370-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 26 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

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 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300[illegible]602 - 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(được trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.069.630.279.120**	**4.633.974.934.248**
I. Tiền	***110***	***4***	***29.464.404.494***	***16.811.111.897***
1. Tiền	111		29.464.404.494	16.811.111.897
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***2.659.570.463.075***	***2.175.260.578.147***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		2.854.770.463.075	2.370.460.578.147
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(195.200.000.000)	(195.200.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***717.344.573.690***	***646.270.646.375***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	719.689.753.202	672.601.308.585
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	76.134.931.007	66.761.026.419
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	15.765.779.589	2.695.975.842
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6	(97.041.525.502)	(97.413.229.188)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		2.795.635.394	1.625.564.717
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***1.637.903.811.562***	***1.451.833.786.503***
1. Hàng tồn kho	141		1.682.917.203.020	1.496.860.456.457
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(45.013.391.458)	(45.026.669.954)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***25.347.026.299***	***343.798.811.326***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	19.693.739.555	13.727.961.569
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	20	5.075.527.560	28.529.300.594
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	20	577.759.184	1.114.699.848
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	300.426.849.315

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.884.559.939.045**	**1.794.428.561.368**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***157.745.764.515***	***152.615.152.131***
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		3.247.465.919	1.528.474.856
2. Phải thu dài hạn khác	215	8	154.498.298.596	151.086.677.275
II. Tài sản cố định	***220***		***332.510.564.425***	***319.019.930.235***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	263.898.517.557	285.623.474.900
Nguyên giá	222		1.056.412.455.890	1.041.854.279.832
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(792.513.938.333)	(756.230.804.932)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	42.508.630.870	5.171.001.632
Nguyên giá	225		43.940.585.538	5.218.027.535
Giá trị khấu hao lũy kế	226		(1.431.954.668)	(47.025.903)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	26.103.415.998	28.225.453.703
Nguyên giá	228		62.872.922.370	62.358.947.370
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.769.506.372)	(34.133.493.667)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***14***	***13.086.707.289***	***13.170.985.705***
1. Nguyên giá	241		13.339.542.536	13.339.542.536
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(252.835.247)	(168.556.831)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***15.409.943.858***	***12.855.063.853***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	15.409.943.858	12.855.063.853
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***1.141.976.520.000***	***1.071.726.520.000***
1. Đầu tư vào công ty con	261	16.1	686.150.000.000	615.900.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	262	16.2	336.626.520.000	336.626.520.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16.3	119.200.000.000	119.200.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***223.830.438.958***	***225.040.909.444***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	168.731.630.581	166.176.355.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	31.3	55.098.808.377	58.864.554.117
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**6.954.190.218.165**	**6.428.403.495.616**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(được trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.590.593.219.251**	**2.143.221.760.375**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***2.538.380.742.177***	***2.069.450.881.963***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	485.769.864.550	411.768.636.857
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	168.282.984.393	146.416.292.610
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	32	150.894.603.000	122.226.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	40.742.890.265	82.164.975.960
5. Phải trả người lao động	315		23.021.730.638	94.377.208.564
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	59.729.150.515	36.981.893.038
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.408.770.975	1.752.316.797
8. Phải trả ngắn hạn khác	320		12.078.352.392	2.104.216.502
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	1.498.433.013.230	1.209.034.306.911
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	22	98.019.382.219	84.728.808.724
II. Nợ dài hạn	***330***		***52.212.477.074***	***73.770.878.412***
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.291.513.924	4.824.126.484
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	31.865.363.354	56.005.968.518
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	16.055.599.796	12.940.783.410
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.363.596.998.914**	**4.285.181.735.241**
1. Vốn cổ phần	411	24.1	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.507.879.460.000*	1.507.879.460.000
2. Thặng dư vốn	412	24.1	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	24.1	20.998.599.300	20.998.599.300
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	24.1	1.415.977.581.058	1.337.562.317.385
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*1.154.574.920.166*	*723.765.103.247*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*261.402.660.892*	*613.797.214.138*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.954.190.218.165**	**6.428.403.495.616**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh

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 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	2.291.728.586.761	1.734.627.699.154
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	366.577.925	64.216.520
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	25.1	2.291.362.008.836	1.734.563.482.634
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	1.658.366.513.963	1.334.810.456.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		632.995.494.873	399.753.025.692
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	93.808.950.336	202.650.125.903
7. Chi phí tài chính	23	27	31.342.849.798	17.726.222.569
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*	*27*	*29.012.677.684*	*10.820.799.068*
8. Chi phí bán hàng	25	28	271.770.207.373	205.008.818.445
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	90.310.463.994	56.671.418.488
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		333.380.924.044	322.996.692.093
11. Thu nhập khác	31	30	2.783.319.918	3.269.063.625
12. Chi phí khác	32	30	2.872.294.260	823.917.492
13. (Lỗ) lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	30	(88.974.342)	2.445.146.133
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		333.291.949.702	325.441.838.226
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	68.123.543.070	48.124.084.419
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31.1	3.765.745.740	1.622.559.075
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		261.402.660.892	275.695.194.732

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh

M.S.D.N: 3700748... CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**333.291.949.702**	**325.441.838.226**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và phân bổ tiền thuê đất chờ phân bổ	02	29	46.013.767.220	24.233.737.946
- Các khoản dự phòng	03		2.729.834.204	4.874.059.287
- (Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(856.153.610)	1.174.927.997
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(86.744.999.303)	(201.835.207.820)
- Chi phí đi vay	06	27	29.012.677.684	10.820.799.068
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**323.447.075.897**	**164.710.154.704**
- Giảm, tăng các khoản phải thu	09		259.964.884.099	(172.301.031.172)
- Tăng hàng tồn kho	10		(186.056.746.563)	(437.775.916.525)
- Tăng các khoản phải trả	11		31.879.786.676	162.482.339.607
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(10.145.830.890)	(3.793.084.900)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(28.246.623.634)	(10.708.352.321)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(96.859.140.195)	(33.736.613.125)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(16.412.443.796)	(6.402.438.880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**277.570.961.594**	**(337.524.942.612)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(33.898.641.296)	(47.666.774.134)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		10.780.655.573	112.626.262
3. Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(1.440.000.000.000)	(397.000.000.000)
4. Tiền thu cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		974.210.000.000	404.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(217.650.000.000)	-
6. Tiền thu bán khoản vốn góp vào đơn vị khác	26		150.348.000.000	96.762.888.000
7. Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và lợi nhuận được chia	27		67.414.911.039	119.859.707.457
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(488.795.074.684)**	**176.068.447.585**

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 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	21	2.045.668.571.460	957.672.582.698
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	21	(1.818.538.887.936)	(727.410.296.742)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.247.658.047)	-
4. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36	24.4	(15.569.000)	(106.120.868.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**223.866.456.477**	**124.141.417.856**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**12.642.343.387**	**(37.315.077.171)**
Tiền đầu kỳ	**60**		**16.811.111.897**	**59.443.470.909**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		10.949.210	9.485.310
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**29.464.404.494**	**22.137.879.048**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh

M.S.D.N: 3700748123 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA 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 Tỉnh Bình Dương – nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 36 ngày 8 tháng 9 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.

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 2026 là 2.523 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.393 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025, 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:

			Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tên công ty con	*Địa chỉ*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết*
			%	*%*
Công ty con sở hữu trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai ("An Cường Đồng Nai") *(TM số 16.1)*	Thành phố Đồng Nai	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	65	87
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	25,5

(*) 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 2026 đề ngày 26 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành 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") tuân thủ và 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 báo cáo

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 ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại TM số 35.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn.

3.3 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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó 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.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá thành của thành phẩm, bán thành phẩm, sản phẩm dở dang áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính 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 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào 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.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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.

3.6 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

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

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

3.6 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê (tiếp theo)

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng 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

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, 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.

3.7 *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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 là 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 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").

3.8 *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 văn phòng	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.

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

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

3.9 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

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

3.11 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

- Công cụ dụng cụ xuất dùng ;
- Chi phí sửa chữa định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Các chi phí chờ phân bổ khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ (tiếp theo)

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất chờ phân bổ 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 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; và
- Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ngày 11 tháng 11 năm 2017 cho thửa đất số 818 và số 820 tọa lạc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 37 năm.

Theo Thông tư 45 , khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.13 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

Các 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Các khoản chi phí phải trả

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

3.16 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

3.17 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.

3.18 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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình 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.

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

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

3.19 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính

3.20 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.21 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.

Doanh thu 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

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Lợi nhuận được chia

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

3.22 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.23 Chi phí bán hàng

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

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập 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.

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.

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 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.

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.26 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.

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

3.27 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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 giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại – Thuyết minh số 35)*
Các khoản tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	396.241.910	572.822.545
Tiền gửi không kỳ hạn	29.068.162.584	16.238.289.352
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam*	*11.694.121.353*	*3.841.902.209*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*11.275.424.861*	*2.868.695.574*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*6.098.616.370*	*9.527.691.569*
TỔNG CỘNG	**29.464.404.494**	**16.811.111.897**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (được trình bày lại -Thuyết minh số 35)*	
	Giá gốc	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 5.1)*	2.463.517.742.461	-	1.778.036.323.286	-
Cho vay phải thu *(TM số 5.2)*	391.252.720.614	(195.200.000.000)	592.424.254.861	(195.200.000.000)
TỔNG CỘNG	**2.854.770.463.075**	**(195.200.000.000)**	**2.370.460.578.147**	**(195.200.000.000)**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.1 *Tiền gửi có kỳ hạn*

Số dư này bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán và hưởng lãi suất áp dụng. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	450.047.671.229	Từ ngày 10 tháng 11 năm 2026 đến ngày 24 tháng 2 năm 2027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	284.634.098.629	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2027 đến ngày 11 tháng 6 năm 2027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	281.233.479.451	Từ ngày 22 tháng 12 năm 2026 đến ngày 29 tháng 12 năm 2026
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	250.569.863.013	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2026 đến 30 tháng 12 năm 2026
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	1.197.032.630.139	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027
TỔNG CỘNG	**2.463.517.742.461**	

Công ty đã sử dụng khoản tiền có kỳ hạn với giá trị là 100.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 21)*.

5.2 *Cho vay phải thu*

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại – Thuyết minh số 35)*
Cho các bên khác vay	391.252.720.614	391.457.131.573
- *Công ty Cổ phần Novareal (*)*	*390.397.131.573*	*390.397.131.573*
- *Cá nhân khác*	*855.589.041*	*1.060.000.000*
Cho bên liên quan vay *(TM số 32)*	-	200.967.123.288
- *Thắng Lợi Homes*	-	*200.967.123.288*
TỔNG CỘNG	**391.252.720.614**	**592.424.254.861**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(195.200.000.000)	(195.200.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**196.052.720.614**	**397.224.254.861**

(*) Theo Nghị quyết số 01-2021/NQ-GAC ngày 11 tháng 1 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã ký các Văn bản Thỏa thuận với Công ty Cổ phần Novareal liên quan đến việc lựa chọn mua bất động sản thuộc dự án Novaworld Phan Thiết. Theo các xác nhận và Biên bản thanh lý được các bên ký kết vào ngày 20 tháng 4 năm 2023 và ngày 11 tháng 10 năm 2023, Công ty đã xác nhận không thực hiện quyền chọn mua bất động sản nêu trên. Theo đó, toàn bộ số tiền đặt cọc đã thanh toán trước đó được Novareal cam kết hoàn trả cùng với khoản lãi phát sinh theo các điều khoản đã thỏa thuận. Kể từ thời điểm đó, khoản tiền gốc này được chuyển thành khoản cho vay phải thu và được hưởng lãi suất theo thỏa thuận giữa các bên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản phải thu trên đã bị quá hạn thanh toán. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của khoản cho vay phải thu này và thực hiện trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải thu từ các khách hàng khác	709.857.188.057	648.270.441.569
- *Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh*	*223.084.962.684*	*164.877.333.821*
- *Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh*	*77.838.728.434*	*77.916.349.814*
- *Khác*	*408.933.496.939*	*405.476.757.934*
Phải thu từ các bên liên quan *(TM số 32)*	9.832.565.145	24.330.867.016
TỔNG CỘNG	**719.689.753.202**	**672.601.308.585**
Dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi	(97.041.525.502)	(97.413.229.188)
GIÁ TRỊ THUẦN	**622.648.227.700**	**575.188.079.397**

Công ty đã sử dụng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với giá trị là 393.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 21)*.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng như sau:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	97.413.229.188	42.063.585.020
Dự phòng trích lập trong kỳ	5.149.959.036	837.933.653
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(5.521.662.722)	(4.896.264.012)
Số cuối kỳ	97.041.525.502	38.005.254.661

Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi như sau:

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.824.578.034	74.080.994.362	76.526.519.629	71.846.938.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1 – Lào Cai	7.517.537.554	5.344.656.630	5.298.157.657	5.032.736.944
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	7.217.878.469	4.882.080.449	7.087.599.701	4.214.025.217
Các khách hàng khó đòi khác	16.530.091.598	12.733.794.061	20.753.828.343	16.319.528.150
TỔNG CỘNG	**109.090.085.655**	**97.041.525.502**	**109.666.105.330**	**97.413.229.188**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	75.763.405.307	65.890.742.216
- *Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Tổng hợp An Hưng - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh*	*21.379.104.531*	*21.379.104.531*
- *Công ty TNHH JK Sourcing*	*7.860.524.320*	*1.560.762.000*
- *Khác*	*46.523.776.456*	*42.950.875.685*
Trả trước cho các bên liên quan *(TM số 32)*	371.525.700	870.284.203
TỔNG CỘNG	**76.134.931.007**	**66.761.026.419**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược	8.681.900.434	584.816.822
Tạm ứng cho nhân viên	4.276.434.614	1.890.993.652
Khác	2.807.444.541	220.165.368
TỔNG CỘNG	**15.765.779.589**	**2.695.975.842**
Dài hạn		
Ủy thác đầu tư *(*)*	114.699.683.444	114.699.683.444
Ký quỹ, ký cược	26.588.247.092	25.218.620.114
Lãi từ khoản ủy thác đầu tư *(*)*	10.867.216.930	10.867.216.930
Khác	2.343.151.130	301.156.787
TỔNG CỘNG	**154.498.298.596**	**151.086.677.275**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*28.931.398.222*	*25.519.776.901*
Phải thu từ bên liên quan (TM số 32)	*125.566.900.374*	*125.566.900.374*

(*) Công ty đã ủy thác cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital ("VinaCapital") đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp theo hợp đồng ủy thác đầu tư số GB2021001 ngày 5 tháng 2 năm 2021, với lãi suất dự kiến là 13,8%/năm. Các khoản đầu tư trái phiếu này đã đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi được một phần tiền gốc và tiền lãi phát sinh. Phần dư nợ còn lại cùng các khoản lãi liên quan đã được các bên thống nhất gia hạn thời gian thanh toán 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 đảm bảo và thương thảo lộ trình thanh toán cụ thể đối với phần dư nợ còn lại của khoản ủy thác đầu tư này cùng với các khoản lãi phải thu liên quan. Căn cứ trên các thông tin hiện có, bao gồm các cam kết của các bên liên quan và tình trạng của các tài sản bảo đảm bổ sung, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng các khoản phải thu từ hoạt động ủy thác đầu tư này cùng với các khoản lãi phải thu liên quan sẽ được thu hồi đầy đủ và chưa xác định dấu hiệu tổn thất giá trị cần phải trích lập dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Nguyên liệu, vật liệu	881.390.870.532	(29.532.895.195)	758.722.227.475	(26.515.137.835)
Thành phẩm	487.910.120.287	(4.978.582.087)	430.678.077.418	(8.704.213.618)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	171.282.660.633	(9.245.379.093)	187.084.727.377	(7.794.743.650)
Hàng đang đi trên đường	95.608.685.029	-	85.849.908.646	-
Công cụ, dụng cụ	26.342.407.293	-	18.292.268.168	-
Hàng gửi đi bán	14.745.857.794	-	9.734.156.915	-
Hàng hóa	5.636.601.452	(1.256.535.083)	6.499.090.458	(2.012.574.851)
TỔNG CỘNG	**1.682.917.203.020**	**(45.013.391.458)**	**1.496.860.456.457**	**(45.026.669.954)**

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 167.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 21)*.

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	45.026.669.954	26.077.152.540
Dự phòng trích lập trong kỳ	4.468.392.803	10.039.656.212
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(4.481.671.299)	-
Số cuối kỳ	45.013.391.458	36.116.808.752

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**19.693.739.555**	**13.727.961.569**
Chi phí bảo trì	7.240.584.402	5.883.276.676
Chi phí chờ phân bổ về thuê hoạt động	2.386.659.655	192.275.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.266.486.423	2.693.931.998
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	8.800.009.075	4.958.477.895
Dài hạn	**168.731.630.581**	**166.176.355.327**
Tiền thuê đất chờ phân bổ *(*)*	145.366.472.727	147.727.869.993
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	6.564.635.713	8.111.530.415
Chi phí thuê về thuê hoạt động	1.840.549.436	1.863.604.335
Công cụ, dụng cụ	1.916.762.591	1.177.268.554
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	13.043.210.114	7.296.082.030
TỔNG CỘNG	**188.425.370.136**	**179.904.316.896**

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền sử dụng đất của thửa đất 218 và thửa đất 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất số 818 và 820 tọa lạc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị còn lại là 142.986.240.944 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56.544.169.976 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty *(TM số 21)*.

11. 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:						
Số đầu kỳ	312.275.439.591	547.018.491.015	150.346.315.953	13.007.537.860	19.206.495.413	1.041.854.279.832
Mua trong kỳ	1.112.754.691	10.727.033.502	16.955.213.273	817.966.555	-	29.612.968.021
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	10.127.676.941	-	-	-	10.127.676.941
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(24.569.100.273)	-	-	(24.716.290.586)
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	(466.178.318)
Số cuối kỳ	313.388.194.282	567.446.211.145	142.732.428.953	13.639.126.097	19.206.495.413	1.056.412.455.890
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*89.786.945.547*	*153.999.997.248*	*53.238.458.857*	*8.882.390.215*	*15.636.164.741*	*321.543.956.608*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	212.427.418.137	412.228.666.538	103.519.062.430	10.236.209.822	17.819.448.005	756.230.804.932
Khấu hao trong kỳ	8.515.027.261	24.185.937.984	5.924.604.476	635.503.307	286.077.040	39.547.150.068
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(2.650.648.036)	-	-	(2.797.838.349)
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	(466.178.318)
Số cuối kỳ	220.942.445.398	435.987.614.209	106.793.018.870	10.685.334.811	18.105.525.045	792.513.938.333
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	99.848.021.454	134.789.824.477	46.827.253.523	2.771.328.038	1.387.047.408	285.623.474.900
Số cuối kỳ	92.445.748.884	131.458.596.936	35.939.410.083	2.953.791.286	1.100.970.368	263.898.517.557
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21)	*23.674.625.494*	*280.391.677*	-	-	-	*23.955.017.171*

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Máy móc, thiết bị
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	5.218.027.535
Thuê trong kỳ	38.722.558.003
Số cuối kỳ	43.940.585.538
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	47.025.903
Khấu hao trong kỳ	1.384.928.765
Số cuối kỳ	1.431.954.668
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	5.171.001.632
Số cuối kỳ	42.508.630.870

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	8.090.909.091	54.268.038.279	62.358.947.370
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	513.975.000	513.975.000
Số cuối kỳ	8.090.909.091	54.782.013.279	62.872.922.370
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*24.177.658.255*	*24.177.658.255*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	2.508.828.736	31.624.664.931	34.133.493.667
Hao mòn trong kỳ	110.902.259	2.525.110.446	2.636.012.705
Số cuối kỳ	2.619.730.995	34.149.775.377	36.769.506.372
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	5.582.080.355	22.643.373.348	28.225.453.703
Số cuối kỳ	5.471.178.096	20.632.237.902	26.103.415.998
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21)	*5.471.178.096*	-	*5.471.178.096*

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà ở thương mại (*)	*Mặt bằng thương mại (**)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	9.125.621.772	4.213.920.764	13.339.542.536
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	-	168.556.831	168.556.831
Khấu hao trong kỳ	-	84.278.416	84.278.416
Số cuối kỳ	-	252.835.247	252.835.247
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	9.125.621.772	4.045.363.933	13.170.985.705
Số cuối kỳ	9.125.621.772	3.961.085.517	13.086.707.289

(*) Nhà ở thương mại của Công ty được nắm giữ chờ tăng giá.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Mua sắm máy móc, thiết bị	8.166.577.751	9.797.015.417
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.006.399.598	2.264.765.936
Phần mềm đang lắp đặt	866.700.000	735.782.500
Khác	370.266.509	57.500.000
TỔNG CỘNG	**15.409.943.858**	**12.855.063.853**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 *Đầu tư vào các công ty con*

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
Tên đơn vị	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*
An Cường Đồng Nai *(*)*	65	566.150.000.000	-	87	495.900.000.000	-
Malloca Việt Nam *(*)*	100	120.000.000.000	-	100	120.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		**686.150.000.000**	**-**		**615.900.000.000**	**-**

Tại ngày 20 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 87.000.000.000 VND vào An Cường Đồng Nai. Tại ngày 26 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 14.740.000 cổ phần phổ thông, tương đương 22% tỷ lệ sở hữu trong An Cường Đồng Nai cho các bên liên quan theo Nghị quyết số 02-2026/NQ-GAC, dẫn đến tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong An Cường Đồng Nai giảm từ 87% xuống 65%.

Vào ngày 10 tháng 6 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp bổ sung vốn vào An Cường Đồng Nai với tổng giá trị 130.650.000.000 VND. Việc góp vốn bổ sung được thực hiện tương ứng với tỷ lệ sở hữu hiện hữu nên không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty tại đơn vị này

16.2 *Đầu tư vào công ty liên kết*

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
Tên công ty liên kết	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*
Thắng Lợi Homes *(*)*	25,5	336.626.520.000	-	25,5	336.626.520.000	-

16.3 *Đầu tư vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
Tên công ty	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền 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 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	481.773.372.182	401.213.139.834
- *Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang*	*89.511.260.932*	*63.071.065.120*
- *Công ty TNHH JK Sourcing*	*53.761.751.658*	*21.999.103*
- *Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha*	*52.134.457.162*	*23.450.791.100*
- *Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Quảng Trị*	*7.943.788.066*	*27.886.078.656*
- *Các nhà cung cấp khác*	*278.422.114.364*	*286.783.205.855*
Phải trả cho các bên liên quan *(TM số 32)*	3.996.492.368	10.555.497.023
TỔNG CỘNG	**485.769.864.550**	**411.768.636.857**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Conglom Inc.	12.113.490.223	11.477.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	11.770.962.838	127.220.860
Các khách hàng khác	144.398.531.332	134.812.071.750
TỔNG CỘNG	**168.282.984.393**	**146.416.292.610**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
Chi phí lương, thưởng nhân viên	39.378.172.393	19.371.455.512
Phí thưởng hoạt động phải trả Vinacapital *(TM số 32)*	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí đi vay	3.424.027.247	2.657.973.197
Khác	10.926.950.875	8.952.464.329
TỔNG CỘNG	**59.729.150.515**	**36.981.893.038**

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

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ ("GTGT")	28.529.300.594	139.501.780.989	(162.955.554.023)	5.075.527.560
Thuế và phí khác	1.114.699.848	547.863	(537.488.527)	577.759.184
TỔNG CỘNG	**29.644.000.442**	**139.502.328.852**	**(163.493.042.550)**	**5.653.286.744**
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.109.552.358	68.123.543.070	(96.859.140.195)	37.373.955.233
Thuế thu nhập cá nhân	15.579.183.195	8.697.045.446	(21.268.113.684)	3.008.114.957
Thuế GTGT đầu ra	476.240.407	166.169.737.854	(166.327.417.600)	318.560.661
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	44.243.655.561	(44.243.655.561)	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	6.523.541.029	(6.523.541.029)	-
Thuế khác	-	3.481.130.257	(3.438.870.843)	42.259.414
TỔNG CỘNG	**82.164.975.960**	**297.238.653.217**	**(338.660.738.912)**	**40.742.890.265**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Phân loại lại*	*Đánh giá lại*	*Số cuối kỳ*
Ngắn hạn	**1.209.034.306.911**	**2.045.668.571.460**	**(1.812.656.545.983)**	**56.353.342.407**	**33.338.435**	**1.498.433.013.230**
Vay ngân hàng *(TM số 21.1)*	1.177.626.546.255	2.045.668.571.460	(1.779.408.887.936)	-	33.338.435	1.443.919.568.214
Vay cá nhân *(TM số 21.3)*	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	42.770.000.000	-	42.770.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả *(TM số 21.2)*	1.407.760.656	-	(3.247.658.047)	13.583.342.407	-	11.743.445.016
Dài hạn	**56.005.968.518**	**41.342.737.243**	**(9.130.000.000)**	**(56.353.342.407)**	**-**	**31.865.363.354**
Vay cá nhân *(TM số 21.3)*	51.900.000.000	-	(9.130.000.000)	(42.770.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính *(TM số 21.2)*	4.105.968.518	41.342.737.243	-	(13.583.342.407)	-	31.865.363.354
TỔNG CỘNG	**1.265.040.275.429**	**2.087.011.308.703**	**(1.821.786.545.983)**	**-**	**33.338.435**	**1.530.298.376.584**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ*		*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*Nguyên tệ (USD)*		*%/năm*	*(Thuyết minh số 5.1, 6, 10, 11 và 12)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam					
Khoản vay 1	596.656.571.665		Từ ngày 24 tháng 7 năm 2026 đến ngày 2 tháng 10 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Quyền đòi nợ có giá trị 93 tỷ VND; Hàng tồn kho có giá trị 167 tỷ VND; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở thửa đất số 218, 750 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh 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					
Khoản vay 1	324.819.014.037		Từ ngày 10 tháng 8 năm 2026 đến ngày 24 tháng 9 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Quyền đòi nợ có giá trị 300 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, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 820 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 280 triệu VND
Khoản vay 2	194.152.937.395	7.391.096,43	Từ ngày 8 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026		
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam					
Khoản vay 1	188.483.863.256		Từ ngày 29 tháng 7 năm 2026 đến ngày 9 tháng 10 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 100 tỷ VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam					
Khoản vay 1	139.807.181.861		Từ ngày 13 tháng 10 năm 2026 đến ngày 10 tháng 11 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.443.919.568.214**				

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.2 Nợ thuê tài chính

Nợ thuê tài chính bao gồm các khoản thuê máy móc và thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam và Công ty TNHH Một thành viên Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	14.497.646.141	2.754.201.125	11.743.445.016	1.694.955.088	287.194.432	1.407.760.656
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Trên 1 năm đến 5 năm	35.754.829.942	3.889.466.588	31.865.363.354	4.536.083.208	430.114.690	4.105.968.518
TỔNG CỘNG	**50.252.476.083**	**6.643.667.713**	**43.608.808.370**	**6.231.038.296**	**717.309.122**	**5.513.729.174**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.3 Vay cá nhân

Đây là các khoản vay tín chấp nhằm bổ sung nhu cầu phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty, chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ *VND*	*Kỳ hạn trả nợ gốc*	*Lãi suất* *%/năm*
Vay ngắn hạn	42.770.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2027	5

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	84.728.808.724	32.702.754.075
Tăng trong kỳ	25.199.451.219	20.998.599.300
Sử dụng trong kỳ	(11.908.877.724)	(3.145.438.880)
Số cuối kỳ	98.019.382.219	50.555.914.495

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí hoàn trả mặt bằng *(TM số 3.17)*	11.242.533.127	8.632.243.820
Trợ cấp thôi việc	4.813.066.669	4.308.539.590
TỔNG CỘNG	**16.055.599.796**	**12.940.783.410**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	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	-	-	-	(105.551.562.200)	(105.551.562.200)
Trích lập quỹ 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)
Số cuối kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.195.484.627.779	4.143.104.045.635
Kỳ này					
Số đầu kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.337.562.317.385	4.285.181.735.241
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	261.402.660.892	261.402.660.892
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	-	(25.199.451.219)	(25.199.451.219)
Trích lập quỹ thiện nguyện *(*)*	-	-	-	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Cổ tức công bố *(*)*	-	-	-	(150.787.946.000)	(150.787.946.000)
Số cuối kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.415.977.581.058	4.363.596.998.914

(*) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2026/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 7 tháng 5 năm 2026, 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 Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 tương ứng với số tiền là 25.199.451.219 VND;
- Trích lập quỹ thiện nguyện với số tiền là 7.000.000.000 VND; và
- Chi trả cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền với tỷ lệ 10% trên mệnh giá cổ phần với tổng số tiền chi trả cổ tức dự kiến là 150.787.946.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Số cuối kỳ và số đầu kỳ		
	Giá trị cổ phần (VND)	*Cổ phiếu phổ thông*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần 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	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
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 Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
Cổ tức công bố	150.787.946.000	105.551.562.200
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	*15.569.000*	*106.120.868.100*

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2026/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 7 tháng 5 năm 2026, Cổ đông Công ty cũng đã thông qua việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10% trên mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 150.787.946.000 VND.

25. DOANH THU

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu	**2.291.728.586.761**	**1.734.627.699.154**
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*2.279.049.462.238*	*1.717.867.081.230*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*12.679.124.523*	*16.760.617.924*
Các khoản giảm trừ	**(366.577.925)**	**(64.216.520)**
Hàng bán bị trả lại	*(360.077.925)*	*(63.292.920)*
Giảm giá hàng bán	*(6.500.000)*	*(923.600)*
DOANH THU THUẦN	**2.291.362.008.836**	**1.734.563.482.634**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*2.278.682.884.313*	*1.717.802.864.710*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*12.679.124.523*	*16.760.617.924*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*2.252.698.243.068*	*1.555.445.876.782*
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 32)	*38.663.765.768*	*179.117.605.852*

25.2 *Doanh thu tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	76.934.795.967	56.176.533.983
Lợi nhuận được chia	9.000.000.000	101.214.198.154
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.926.154.369	7.745.229.441
Lợi nhuận từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.948.000.000	37.358.208.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	155.956.325
TỔNG CỘNG	**93.808.950.336**	**202.650.125.903**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn thành phẩm và hàng hóa đã bán	1.652.345.365.940	1.318.511.892.200
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.424.137.212	7.561.427.177
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng hoàn trả mặt bằng	2.610.289.307	(1.302.518.647)
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13.278.496)	10.039.656.212
TỔNG CỘNG	**1.658.366.513.963**	**1.334.810.456.942**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí đi vay	29.012.677.684	10.820.799.068
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.330.172.114	6.900.811.901
Chi phí tài chính khác	-	4.611.600
TỔNG CỘNG	**31.342.849.798**	**17.726.222.569**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**271.770.207.373**	**205.008.818.445**
Chi phí nhân viên	108.987.715.982	87.897.650.473
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	53.810.405.994	35.245.393.848
Chi phí vận chuyển	38.496.259.035	32.905.286.148
Chi phí thuê	25.806.249.352	15.419.796.293
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.393.578.524	3.326.011.876
Chi phí khác	39.275.998.486	30.214.679.807
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**90.310.463.994**	**56.671.418.488**
Chi phí nhân viên	49.616.488.662	31.161.242.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.335.338.768	2.957.691.608
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.217.138.939	643.339.734
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(371.703.686)	(4.058.330.359)
Chi phí khác	32.513.201.311	25.967.474.587
TỔNG CỘNG	**362.080.671.367**	**261.680.236.933**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí nguyên vật liệu	1.551.893.278.861	787.378.769.892
Chi phí nhân viên	317.025.631.786	243.815.123.875
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.292.003.985	91.754.500.905
Khấu hao và hao mòn TSCĐ và phân bổ tiền thuê đất chờ phân bổ	46.013.767.220	24.233.737.946
Chi phí vận chuyển	42.258.471.374	33.992.882.833
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.980.134.301	21.380.444.009
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13.278.496)	10.039.656.212
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(371.703.686)	(4.058.330.359)
Chi phí khác	66.976.650.947	60.897.664.661
TỔNG CỘNG	**2.211.054.956.292**	**1.269.434.449.974**

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**2.783.319.918**	**3.269.063.625**
Các khoản phạt, bồi thường	412.185.473	342.319.735
Khác	2.371.134.445	2.926.743.890
Chi phí khác	**(2.872.294.260)**	**(823.917.492)**
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(2.137.796.664)	(162.415.677)
Khác	(734.497.596)	(661.501.815)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(88.974.342)**	**2.445.146.133**

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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành trước điều chỉnh	68.052.784.572	48.106.917.982
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	70.758.498	17.166.437
Chi phí thuế TNDN hiện hành	68.123.543.070	48.124.084.419
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.765.745.740	1.622.559.075
TỔNG CỘNG	**71.889.288.810**	**49.746.643.494**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**333.291.949.702**	**325.441.838.226**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	66.658.389.940	65.088.367.645
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	6.960.140.372	4.883.949.043
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	70.758.498	17.166.437
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(1.800.000.000)	(20.242.839.631)
Chi phí thuế TNDN	**71.889.288.810**	**49.746.643.494**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận tính thuế của kỳ 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 kỳ 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.

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

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Các khoản dự phòng	50.756.085.376	48.870.411.716	519.402.162	639.486.218
Lợi nhuận từ doanh thu với hóa đơn đã phát hành nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận	-	461.726.956	(461.726.956)	(1.232.777.318)
Trợ cấp thôi việc phải trả	962.613.334	861.707.918	100.905.416	39.050.416
Chi phí trích trước	1.200.000.000	4.200.104.478	(3.000.104.479)	(1.068.318.391)
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con	2.180.109.667	4.470.603.049	(924.221.883)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***55.098.808.377***	***58.864.554.117***		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			***(3.765.745.740)***	***(1.622.559.075)***

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 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
An Cường Đồng Nai	Công ty con
Malloca Việt Nam	Công ty con
Sản xuất Gỗ An Cường	Công ty con (đến ngày 31 tháng 8 năm 2025)
AConcept Việt Nam	Công ty con gián tiếp
Thắng Lợi Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi ("Bất động sản Thắng Lợi")	Thành viên HĐQT của Công ty là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land ("Thắng Lợi Land")	Điều hành bởi thành viên HĐQT độc lập
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 Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Phan Quốc Công	(bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025) Thành viên độc lập HĐQT (từ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025)
Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Mai Thị Phương Thảo	(bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2026) Thành viên Ban kiểm soát (từ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2026)
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
Ông Lê Đức Hiếu	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Ngọc Vân Anh	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT

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 2026 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 kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Thắng Lợi Homes	Thu hồi cho vay	200.000.000.000	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.085.467.664	-
	Lãi cho vay	4.865.753.424	-
Ông Lê Đức Nghĩa	Chuyển nhượng cổ phần	82.008.000.000	-
Bà Lê Ngọc Vân Anh	Chuyển nhượng cổ phần	68.340.000.000	-
Ván ép Trung Hiếu	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.852.423.374	16.543.780.384
Malloca Việt Nam	Lợi nhuận được chia	9.000.000.000	9.000.000.000
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.486.742.930	7.237.181.375
	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.383.597.844	1.411.674.244
Hành Tinh Xanh	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.952.789.900	3.056.448.900
Sumitomo Forestry Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.312.259.866	2.331.884.386
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.735.610.222	2.494.271.192
	Mua tài sản cố định	429.387.691	-
Ông Lê Đức Hiếu	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.080.000.000	-
AConcept Việt Nam	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.652.000	614.130.000
	Mua hàng hóa và dịch vụ	216.754.268	477.576.539
	Mua tài sản cố định	-	254.545.455
An Cường Đồng Nai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.070.800	-
Sản xuất Gỗ An Cường	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	616.316.473.486
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	154.722.514.093
	Lợi nhuận được chia	-	92.214.198.154
	Mua tài sản cố định	-	15.322.000.000
Đầu tư NC Việt Nam	Chia cổ tức	-	52.824.235.800
Sumitomo Singapore	Chia cổ tức	-	20.700.273.300
	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.920.262.334
Whitlam Holding Pte. Ltd	Chia cổ tức	-	19.069.677.900
Cổ đông khác	Chia cổ tức	150.787.946.000	12.957.375.200

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

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

VND

Bên liên quan	*Nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ván ép Trung Hiếu	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.768.666.005	8.164.318.594
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	548.621.424	495.000.000
AConcept Việt Nam	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	382.807.700	112.590.500
Malloca Việt Nam	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.523.816	-
An Cường Đồng Nai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.946.200	-
Bất động sản Thắng Lợi	Bán bất động sản đầu tư	-	13.340.550.000
Thắng Lợi Homes	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.218.407.922
		9.832.565.145	**24.330.867.016**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	371.525.700	718.274.203
Hành Tinh Xanh	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	152.010.000
		371.525.700	**870.284.203**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
Thắng Lợi Homes	Cho vay	-	200.967.123.288
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	2.147.465.919	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Sumitomo Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.970.841.966	1.064.180.770
Malloca Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.243.076.760	6.716.972.584
AConcept Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	782.573.642	587.476.027
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.920.382.442
Bất động sản Thắng Lợi	Mua bất động sản đầu tư	-	154.524.400
Thắng Lợi Land	Mua bất động sản đầu tư	-	111.960.800
		3.996.492.368	**10.555.497.023**
Chi phí phải trả ngắn hạn			
VinaCapital	Phí thưởng hoạt động	6.000.000.000	6.000.000.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả cổ tức, lợi nhuận			
Các cổ đông	Cổ tức	150.894.603.000	122.226.000

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	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch kiêm Cố vấn công ty	2.561.400.000	-
Ông Masao Kamibayashiyama	Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc phát triển thị trường	862.700.000	841.700.000
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	-	-
Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập	-	-
Ban Kiểm soát			
Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban	-	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên kiêm Nhân viên pháp chế	236.600.000	-
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	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	2.096.400.000	1.055.262.963
Ông Lê Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	2.023.167.000	3.124.667.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc	1.374.600.000	1.262.018.519
Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc	1.636.940.000	1.522.300.000
Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc	1.597.940.000	1.491.198.519
Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng	1.049.000.000	1.019.574.074
Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban kiểm soát nội bộ	699.700.000	659.300.000
TỔNG CỘNG		**14.138.447.000**	**10.976.021.075**

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. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	46.769.067.507	45.503.664.357
Trên 1 năm đến 5 năm	72.980.789.105	51.597.222.943
Trên 5 năm	55.740.747.993	801.217.546
TỔNG CỘNG	**175.490.604.605**	**97.902.104.846**

Công ty là bên cho thuê

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

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	3.056.439.505	3.791.685.055
Trên 1 năm đến 5 năm	18.075.355.625	18.885.580.625
TỔNG CỘNG	**21.131.795.130**	**22.677.265.680**

34. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngoại tệ		
- Đô la Mỹ (USD)	152.533,99	13.666,21
- Ngoại tệ - Euro (EUR)	13.993,68	245,13

35. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(TM số 3.1.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	300.000.000.000	(300.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.729.000.000.000	641.460.578.147	2.370.460.578.147
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(195.200.000.000)	(195.200.000.000)
Cho vay ngắn hạn	457.607.547.278	(457.607.547.278)	-
Phải thu ngắn hạn khác	186.975.856.026	(184.279.880.184)	2.695.975.842
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(292.613.229.188)	195.200.000.000	(97.413.229.188)
Tài sản ngắn hạn khác	-	300.426.849.315	300.426.849.315
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	-	122.226.000	122.226.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	37.185.390.943	(203.497.905)	(36.981.893.038)
Các khoản phải trả khác	2.022.944.597	81.271.905	2.104.216.502

	Kỳ này (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Khấu hao và hao mòn TSCĐ và phân bổ tiền thuê đất chờ phân bổ	23.256.129.433	977.608.513	24.233.737.946
Tăng chi phí chờ phân bổ	(2.815.476.387)	(977.608.513)	(3.793.084.900)

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

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

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh