Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 51

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 GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 36 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là ACG 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 và các công ty con ("Nhóm 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 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") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3700... C.T.N.H.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-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và 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 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 hợp nhất 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



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 HỢP NHẤT 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 37)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.661.507.286.616**	**5.150.091.246.409**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***241.133.823.696***	***87.706.924.742***
1. Tiền	111		90.841.015.477	87.706.924.742
2. Các khoản tương đương tiền	112		150.292.808.219	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***2.697.053.604.743***	***2.211.785.344.818***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		2.892.253.604.743	2.406.985.344.818
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***		***908.925.956.501***	***900.384.419.657***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	736.291.518.950	701.699.317.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	251.072.717.395	292.072.055.261
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	16.325.129.868	2.917.594.246
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6	(97.559.054.441)	(97.930.758.127)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		2.795.644.729	1.626.210.530
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***1.735.800.490.566***	***1.543.778.653.057***
1. Hàng tồn kho	141		1.784.928.441.938	1.592.019.882.925
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(49.127.951.372)	(48.241.229.868)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***78.593.411.110***	***406.435.904.135***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	21.324.342.607	14.470.665.955
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	20	56.687.599.712	90.419.979.410
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	20	581.468.791	1.118.409.455
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	300.426.849.315

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**2.688.847.226.304**	**1.821.905.533.378**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***170.862.356.700***	***164.037.509.131***
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		1.100.000.000	1.528.474.856
2. Phải thu dài hạn khác	215	8	169.762.356.700	162.509.034.275
II. Tài sản cố định	***220***		***342.757.304.230***	***320.906.569.613***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	270.309.862.920	287.510.114.278
Nguyên giá	222		1.089.830.017.376	1.071.258.168.969
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(819.520.154.456)	(783.748.054.691)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	46.141.970.312	5.171.001.632
Nguyên giá	225		47.612.170.658	5.218.027.535
Giá trị khấu hao lũy kế	226		(1.470.200.346)	(47.025.903)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	26.305.470.998	28.225.453.703
Nguyên giá	228		63.083.762.370	62.358.947.370
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.778.291.372)	(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***		***875.991.526.395***	***32.853.852.767***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	875.991.526.395	32.853.852.767
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***465.023.075.692***	***465.714.776.087***
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	16	345.823.075.692	346.514.776.087
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	119.200.000.000	119.200.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***821.126.255.998***	***825.221.840.075***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	764.562.285.763	768.871.502.700
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	32.3	56.563.970.235	56.350.337.375
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.350.354.512.920**	**6.971.996.779.787**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 37)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.650.213.236.066**	**2.562.959.241.021**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***2.980.158.577.296***	***2.355.975.469.203***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	916.595.413.749	686.176.823.212
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	169.996.563.486	147.898.485.174
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	33	150.894.603.000	122.226.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	42.149.447.539	85.286.674.834
5. Phải trả người lao động	315		23.021.730.638	98.238.555.537
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	63.196.406.741	37.921.241.593
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		1.408.770.975	1.752.316.797
8. Phải trả ngắn hạn khác	320		12.131.216.692	2.265.050.452
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	1.499.470.901.354	1.209.034.306.911
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	22	101.293.523.122	87.279.788.693
II. Nợ dài hạn	***330***		***670.054.658.770***	***206.983.771.818***
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	133.212.893.406
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		4.291.513.924	4.824.126.484
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	649.707.545.050	56.005.968.518
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	16.055.599.796	12.940.783.410
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**24**	**4.700.141.276.854**	**4.409.037.538.766**
1. Vốn cổ phần	411		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		1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.998.599.300	20.998.599.300
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.450.995.517.502	1.387.559.214.388
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*1.203.304.656.235*	*883.570.190.010*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*247.690.861.267*	*503.989.024.378*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	*429*		301.526.341.496	73.858.906.522
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.350.354.512.920**	**6.971.996.779.787**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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**	**26.1**	**2.366.883.072.806**	**1.775.591.853.367**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**26.1**	**17.476.053.083**	**12.467.552.316**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**26.1**	**2.349.407.019.723**	**1.763.124.301.051**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**27**	**1.688.153.777.581**	**1.237.669.361.716**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**661.253.242.142**	**525.454.939.335**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**26.2**	**84.007.047.781**	**111.818.421.081**
7. Chi phí tài chính	**23**	**28**	**31.928.033.073**	**23.019.242.843**
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*	*28*	*29.012.677.684*	*15.503.965.326*
8. Chi phí bán hàng	**25**	**29**	**295.546.177.460**	**250.452.813.040**
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**29**	**106.950.917.082**	**79.261.754.661**
10. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	**27**	**16.1**	**(691.700.395)**	**254.417.887**
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26 + 27)}	**30**		**310.143.461.913**	**284.793.967.759**
12. Thu nhập khác	**31**	**31**	**3.141.824.550**	**4.843.227.965**
13. Chi phí khác	**32**	**31**	**2.935.947.102**	**1.734.947.645**
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**	**31**	**205.877.448**	**3.108.280.320**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**310.349.339.361**	**287.902.248.079**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**32.1**	**68.902.675.980**	**62.418.288.890**
17. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	**32.3**	**(213.632.860)**	**2.537.641.233**
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**241.660.296.241**	**222.946.317.956**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**	**24**	**244.162.512.325**	**222.946.317.956**
20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**	**24**	**(2.502.216.084)**	**-**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**25**	**1.619**	**1.380**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**25**	**1.619**	**1.380**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 *(được trình bày lại - Thuyết minh số 37)*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**310.349.339.361**	**287.902.248.079**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	30	53.992.595.532	51.221.718.456
- Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	03		3.629.834.204	(801.775.927)
- (Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(956.356.651)	1.177.881.291
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(75.869.527.202)	(106.011.802.162)
- Chi phí đi vay	06	28	29.012.677.684	15.503.965.326
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**320.158.562.928**	**248.992.235.063**
- Giảm các khoản phải thu	09		278.497.833.056	61.341.765.889
- Tăng hàng tồn kho	10		(192.908.559.013)	(211.359.908.422)
- Tăng (giảm) các khoản phải trả	11		38.269.435.348	(119.206.094.372)
- (Tăng) chi phí chi phí chờ phân bổ	12		(11.785.754.998)	(2.434.430.192)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(28.246.623.634)	(15.509.422.193)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(98.160.255.988)	(55.212.030.526)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(16.956.443.796)	(8.623.598.880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**288.868.193.903**	**(102.011.483.633)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		(811.212.834.223)	(44.686.227.661)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		10.868.837.390	112.626.262
3. Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(1.455.000.000.000)	(571.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		988.710.000.000	579.650.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		150.348.000.000	96.762.888.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay	27		59.632.582.519	28.613.292.091
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.056.653.414.314)**	**88.952.578.692**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát vào công ty con	31	25	83.350.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	21	2.659.587.616.762	1.326.335.553.948
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	21	(1.818.538.887.936)	(1.331.968.152.737)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	21	(3.247.658.047)	-
5. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	24.4	(15.569.000)	(106.120.868.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**921.135.501.779**	**(111.753.466.889)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**153.350.281.368**	**(124.812.371.830)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**87.706.924.742**	**155.329.618.175**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		76.617.586	10.728.829
Tiền và và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**241.133.823.696**	**30.527.975.174**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là ACG 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 và các công ty con ("Nhóm 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 Nhóm Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.750 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.572 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm 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") *(*)*	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

(*) 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%.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất 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") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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 Thuyết minh ("TM") số 37.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

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.

Nhóm 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, hàng hóa và công cụ, dụng cụ	-	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.

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 Nhóm 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 đi giá trị hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

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 Nhóm Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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 hợp nhất giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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.

3.9 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, Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

- Công cụ dụng cụ xuất dùng liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- 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.

Tiền thuê đất trả trước chờ phân bổ

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

- Công ty TNHH Vibe và Move Việt Nam ngày 26 tháng 10 năm 2016 cho thửa đất số 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh 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.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước ngày 17 tháng 9 năm 2025 cho lô đất B9-A thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 187, tại khu phố Minh Thành 4, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai trong thời hạn 40 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 liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu . Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm 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 Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.17 Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng

Nhóm Công ty có nghĩa vụ phải phục hồi nguyên trạng mặt bằng đất mà Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

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 Nhóm Công ty.

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

3.19 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.22 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, Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty.

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 hợp nhất giữa niên độ, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.27 Các bên liên quan

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

3.28 Thông tin theo bộ phận

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

3.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại - Thuyết minh số 37)*
Các khoản tiền và tương đương tiền Nhóm Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	701.395.984	819.556.077
Tiền gửi không kỳ hạn	90.139.619.493	86.887.368.665
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Ngoại thương Việt Nam*	*51.004.744.081*	*67.598.884.636*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*	*31.672.816.561*	*4.729.692.454*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*7.462.058.851*	*14.558.791.575*
Các khoản tương đương tiền	150.292.808.219	-
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*100.195.205.479*	-
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*	*50.097.602.740*	-
TỔNG CỘNG	**241.133.823.696**	**87.706.924.742**

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 37)*	
	Giá gốc	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 5.1)*	2.501.000.884.129	-	1.814.561.089.957	-
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	**2.892.253.604.743**	**(195.200.000.000)**	**2.406.985.344.818**	**(195.200.000.000)**

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	321.752.890.297	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	1.197.396.980.139	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027
TỔNG CỘNG	**2.501.000.884.129**	

Nhóm 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 37)*
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 33)*	-	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	726.969.801.521	677.481.041.231
- *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*	*426.046.110.403*	*434.687.357.596*
Phải thu từ các bên liên quan *(TM số 33)*	9.321.717.429	24.218.276.516
TỔNG CỘNG	**736.291.518.950**	**701.699.317.747**
Dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi	(97.559.054.441)	(97.930.758.127)
GIÁ TRỊ THUẦN	**638.732.464.509**	**603.768.559.620**

Nhóm 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 khoản vay 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	97.930.758.127	85.358.693.073
Dự phòng trích lập trong kỳ	5.149.959.036	3.874.611.636
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(5.521.662.722)	(7.833.556.759)
Số cuối kỳ	97.559.054.441	81.399.747.950

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	17.166.697.225	13.251.323.000	21.390.433.970	16.837.057.089
TỔNG CỘNG	**109.726.691.282**	**97.559.054.441**	**110.302.710.957**	**97.930.758.127**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	250.701.191.695	291.201.771.058
- *Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Sản xuất Hoàng Hà*	*56.781.993.588*	*63.836.235.081*
- *Yalian Machinery Co., Ltd*	*40.045.951.992*	*74.395.327.000*
- *Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh*	*36.499.498.613*	*72.951.670.241*
- *Khác*	*117.373.747.502*	*80.018.538.736*
Trả trước cho các bên liên quan *(TM số 33)*	371.525.700	870.284.203
TỔNG CỘNG	**251.072.717.395**	**292.072.055.261**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại - Thuyết minh số 37)*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược	8.689.400.434	584.816.822
Tạm ứng cho nhân viên	4.727.913.189	2.068.073.462
Khác	2.907.816.245	264.703.962
TỔNG CỘNG	**16.325.129.868**	**2.917.594.246**
Dài hạn		
Ủy thác đầu tư *(*)*	114.699.683.444	114.699.683.444
Ký quỹ, ký cược	41.632.790.092	36.640.977.114
Lãi từ khoản ủy thác đầu tư *(*)*	10.867.216.930	10.867.216.930
Khác	2.562.666.234	301.156.787
TỔNG CỘNG	**169.762.356.700**	**162.509.034.275**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*44.195.456.326*	*36.942.133.901*
Phải thu từ bên liên quan (TM số 33)	*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 hợp nhất 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 Nhóm 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)	760.446.732.965	(26.515.137.835)
Thành phẩm	487.910.120.287	(4.978.582.087)	432.488.933.047	(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 hóa	103.889.498.134	(5.371.094.997)	96.403.152.759	(5.227.134.765)
Hàng đang đi trên đường	99.348.995.577	-	87.477.949.993	-
Công cụ, dụng cụ	26.360.438.981	-	18.384.229.869	-
Hàng gửi đi bán	14.745.857.794	-	9.734.156.915	-
TỔNG CỘNG	**1.784.928.441.938**	**(49.127.951.372)**	**1.592.019.882.925**	**(48.241.229.868)**

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	48.241.229.868	34.743.169.341
Dự phòng trích lập trong kỳ	5.368.392.803	10.401.417.632
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(4.481.671.299)	(4.844.428.428)
Số cuối kỳ	49.127.951.372	40.300.158.545

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**21.324.342.607**	**14.470.665.955**
Chi phí bảo trì	7.240.584.402	5.888.776.676
Chi phí chờ phân bổ về thuê hoạt động	3.059.883.792	309.303.277
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.752.698.257	2.921.641.864
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	9.271.176.156	5.350.944.138
Dài hạn	**764.562.285.763**	**768.871.502.700**
Tiền thuê đất chờ phân bổ *(*)*	739.454.848.125	749.432.763.024
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	6.895.407.520	8.205.445.958
Công cụ, dụng cụ	2.587.312.450	1.347.395.039
Chi phí chờ phân bổ về thuê hoạt động	1.840.549.436	1.863.604.335
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	13.784.168.232	8.022.294.344
TỔNG CỘNG	**785.886.628.370**	**783.342.168.655**

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất với tổng giá trị còn lại là 737.074.616.342 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 ngân hàng của Nhóm 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	329.595.179.023	551.418.015.330	155.125.993.226	15.648.485.977	19.470.495.413	1.071.258.168.969
Mua trong kỳ	1.112.754.691	10.758.092.762	21.692.629.999	889.476.555	-	34.452.954.007
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	10.127.676.941	-	-	-	10.127.676.941
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(25.395.413.910)	-	-	(25.542.604.223)
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	(466.178.318)
Số cuối kỳ	330.707.933.714	571.876.794.720	151.423.209.315	16.351.584.214	19.470.495.413	1.089.830.017.376
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*107.106.684.979*	*155.786.822.135*	*54.991.106.129*	*11.472.548.332*	*15.900.164.741*	*345.257.326.316*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	229.747.157.569	416.141.123.684	106.913.557.994	12.862.767.439	18.083.448.005	783.748.054.691
Khấu hao trong kỳ	8.515.027.261	24.195.846.350	6.221.917.528	643.561.890	286.077.040	39.862.430.069
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(3.476.961.673)	-	-	(3.624.151.986)
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	(466.178.318)
Số cuối kỳ	238.262.184.830	439.909.979.721	109.658.513.849	13.319.951.011	18.369.525.045	819.520.154.456
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	99.848.021.454	135.276.891.646	48.212.435.232	2.785.718.538	1.387.047.408	287.510.114.278
Số cuối kỳ	92.445.748.884	131.966.814.999	41.764.695.466	3.031.633.203	1.100.970.368	270.309.862.920
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	42.394.143.123
Số cuối kỳ	47.612.170.658
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	47.025.903
Khấu hao trong kỳ	1.423.174.443
Số cuối kỳ	1.470.200.346
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	5.171.001.632
Số cuối kỳ	46.141.970.312

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
Mua trong kỳ	-	210.840.000	210.840.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	513.975.000	513.975.000
Số cuối kỳ	8.090.909.091	54.992.853.279	63.083.762.370
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	2.533.895.446	2.644.797.705
Số cuối kỳ	2.619.730.995	34.158.560.377	36.778.291.372
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	20.834.292.902	26.305.470.998
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 mai của Nhóm Công ty được nắm giữ chờ tăng giá.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất 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*
Chi phí xây dựng nhà máy *(*)*	859.554.783.938	19.998.788.914
Mua sắm máy móc, thiết bị	9.193.376.350	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	**875.991.526.395**	**32.853.852.767**

(*) Số dư cuối kỳ liên quan chủ yếu đến dự án Nhà máy của Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai tại Khu Công nghiệp Becamex Bình Phước, Phường Chơn Thành, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

Bao gồm trong số dư này là chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án này được vốn hóa theo quy định hiện hành, với giá trị lũy kế được vốn hóa tai ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 8.929.460.421 VND.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đã sử dụng hệ thống máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc dự án này, với giá trị ghi sổ là 467.385.869.226 VND, làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng dài hạn của Nhóm Công ty *(TM số 21)*.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty liên kết *(TM số 16.1)*	345.823.075.692	346.514.776.087
Đầu tư vào đơn vị khác *(TM số 16.2)*	119.200.000.000	119.200.000.000
TỔNG CỘNG	**465.023.075.692**	**465.714.776.087**

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes với giá gốc khoản đầu tư là 336.626.520.000 VND tương đương với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 25,5%.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

VND

Giá gốc đầu tư:	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	336.626.520.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu kỳ	9.888.256.087
Phần lỗ từ công ty liên kết	(691.700.395)
Số cuối kỳ	9.196.555.692
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	346.514.776.087
Số cuối kỳ	345.823.075.692

16.2 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, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất 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	914.336.728.455	682.925.774.800
- *Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước*	*266.862.886.456*	*276.989.768.544*
- *Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang*	*89.511.260.932*	*63.071.065.120*
- *Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh*	*77.111.247.083*	*10.521.594.937*
- *Khác*	*480.851.333.984*	*332.343.346.199*
Phải trả cho các bên liên quan *(TM số 33)*	2.258.685.294	3.251.048.412
TỔNG CỘNG	**916.595.413.749**	**686.176.823.212**

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	146.112.110.425	136.294.264.314
TỔNG CỘNG	**169.996.563.486**	**147.898.485.174**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (được trình bày lại - Thuyết minh số 37)*
Chi phí lương, thưởng nhân viên	40.681.172.393	20.013.188.925
Phí thưởng hoạt động phải trả Vinacapital *(TM số 33)*	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí đi vay	3.424.027.247	2.657.973.197
Khác	13.091.207.101	9.250.079.471
TỔNG CỘNG	**63.196.406.741**	**37.921.241.593**

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")	90.419.979.410	211.821.187.918	(245.553.567.616)	56.687.599.712
Thuế nhập khẩu chờ hoàn	840.006.845	547.863	(472.088.476)	368.466.232
Thuế và phí khác	278.402.610	-	(65.400.051)	213.002.559
TỔNG CỘNG	**91.538.388.865**	**211.821.735.781**	**(246.091.056.143)**	**57.269.068.503**
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.350.092.622	68.902.675.980	(98.160.255.988)	38.092.512.614
Thuế thu nhập cá nhân	16.286.237.834	9.794.762.535	(22.508.904.063)	3.572.096.306
Thuế GTGT đầu ra	1.650.344.378	172.519.646.296	(173.727.411.469)	442.579.205
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	74.556.210.855	(74.556.210.855)	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	7.270.375.830	(7.270.375.830)	-
Khác	-	3.503.235.758	(3.460.976.344)	42.259.414
TỔNG CỘNG	**85.286.674.834**	**336.546.907.254**	**(379.684.134.549)**	**42.149.447.539**

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)**	**57.391.230.531**	**33.338.435**	**1.499.470.901.354**
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)	14.621.230.531	-	12.781.333.140
Dài hạn	**56.005.968.518**	**660.222.807.063**	**(9.130.000.000)**	**(57.391.230.531)**	**-**	**649.707.545.050**
Vay ngân hàng *(TM số 21.1)*		613.919.045.302	-	-	-	613.919.045.302
Nợ thuê tài chính *(TM số 21.2)*	4.105.968.518	46.303.761.761	-	(14.621.230.531)	-	35.788.499.748
Vay cá nhân *(TM số 21.3)*	51.900.000.000	-	(9.130.000.000)	(42.770.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**1.265.040.275.429**	**2.705.891.378.523**	**(1.821.786.545.983)**	**-**	**33.338.435**	**2.149.178.446.404**

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

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

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, 9, 10, 11 và 13)*
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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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)

21.1 Vay ngân hàng dài hạn

Nhóm Công ty vay khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm tài trợ cho dự án Nhà máy Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 11 và 16)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	613.919.045.302	Ngày 7 tháng 2 năm 2033	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của thửa đất số 14 tọa lạc tại phường Chơn Thành, Thành phố Đồng Nai; Toàn bộ hệ thống máy móc thiết bị hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà máy Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai

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:

VND

	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	15.870.636.851	3.089.303.711	12.781.333.140	1.694.955.088	287.194.432	1.407.760.656
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 năm đến 5 năm	40.239.168.409	4.450.668.661	35.788.499.748	4.536.083.208	430.114.690	4.105.968.518
TỔNG CỘNG	**56.109.805.260**	**7.539.972.372**	**48.569.832.888**	**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 Nhóm Công ty, chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	*Kỳ hạn trả nợ gốc*	*Lãi suất*
	VND		*%/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	87.279.788.693	75.948.882.732
Tăng trong kỳ	26.466.612.153	37.265.290.307
Sử dụng trong kỳ	(12.452.877.724)	(4.466.598.880)
Số cuối kỳ	101.293.523.122	108.747.574.159

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*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Kỳ trước						
Số đầu kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.249.409.971.617	-	4.176.030.790.173
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	222.946.317.956	-	222.946.317.956
Cổ tức công bố	-	-	-	(105.551.562.200)	-	(105.551.562.200)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(37.265.290.307)	-	(37.265.290.307)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.998.599.300	(20.998.599.300)	-	-
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)
Số cuối kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.302.540.837.766	-	4.250.160.255.622
Kỳ này						
Số đầu kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.387.559.214.388	73.858.906.522	4.409.037.538.766
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	244.162.512.325	(2.502.216.084)	241.660.296.241
Cổ tức công bố *(TM số 24.4)*	-	-	-	(150.787.946.000)	-	(150.787.946.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	3.528.348.942	146.819.651.058	150.348.000.000
Góp vốn vào công ty con trong kỳ	-	-	-	-	83.350.000.000	83.350.000.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*) (**)*	-	-	-	(26.466.612.153)	-	(26.466.612.153)
Trích lập quỹ thiện nguyện *(*)*	-	-	-	(7.000.000.000)	-	(7.000.000.000)
Số cuối kỳ	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.450.995.517.502	301.526.341.496	4.700.141.276.854

(*) 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.

(**) Căn cứ Quyết định số 20-2026/QĐ-MLC ngày 19 tháng 5 năm 2026, Chủ tịch của Công ty TNHH Malloca Việt Nam đã quyết định trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 10% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các công ty này tương ứng với số tiền là 1.267.160.934 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Số cuối kỳ và số đầu kỳ		
	Giá trị vốn 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 đã phát hành		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
Cổ tức đã 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 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	*Kỳ trước (trình bày lại)*	*Kỳ trước (trình bày trước đây)*
Lợi nhuận sau thuế (VND)	244.162.512.325	222.946.317.956	222.946.317.956
Phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thiện nguyện *(*)*	-	(14.916.032.689)	-
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ *(VND)*	244.162.512.325	208.030.285.267	222.946.317.956
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi trên cổ phiếu *(cổ phiếu)*	150.787.946	150.787.946	150.787.946
Lãi cơ bản trên cổ phiếu *(VND/ cổ phiếu)*	1.619	1.380	1.479
Lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/ cổ phiếu)*	1.619	1.380	1.479

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thiện nguyện từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-2026/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 7 tháng 5 năm 2026, Quyết định số 20-2026/QĐ-MLC ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Malloca Việt Nam.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ cho kỳ hiện tại.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

26. DOANH THU

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu	**2.366.883.072.806**	**1.775.591.853.367**
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*2.355.160.205.227*	*1.765.557.386.389*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.722.867.579*	*10.034.466.978*
Các khoản giảm trừ	**(17.476.053.083)**	**(12.467.552.316)**
Hàng bán bị trả lại	*(13.087.767.828)*	*(9.126.908.270)*
Chiết khấu thương mại	*(4.381.785.255)*	*(3.339.720.446)*
Giảm giá hàng bán	*(6.500.000)*	*(923.600)*
DOANH THU THUẦN	**2.349.407.019.723**	**1.763.124.301.051**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*2.337.684.152.144*	*1.753.089.834.073*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.722.867.579*	*10.034.466.978*
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*2.318.512.719.685*	*1.746.580.520.667*
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 33)	*30.894.300.038*	*16.543.780.384*

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	78.610.842.444	67.122.019.677
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.396.205.337	8.688.700.159
Lãi từ thoái vốn công ty liên kết	-	35.810.366.290
Khác	-	197.334.955
TỔNG CỘNG	**84.007.047.781**	**111.818.421.081**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn thành phẩm và hàng hóa đã bán	1.682.285.200.744	1.232.972.335.035
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.371.566.026	1.692.026.234
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng hoàn trả mặt bằng	2.610.289.307	(2.551.988.757)
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	886.721.504	5.556.989.204
TỔNG CỘNG	**1.688.153.777.581**	**1.237.669.361.716**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	29.012.677.684	15.503.965.326
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.915.355.389	7.515.277.517
TỔNG CỘNG	**31.928.033.073**	**23.019.242.843**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**295.546.177.460**	**250.452.813.040**
Chi phí nhân viên	121.153.107.347	109.355.848.093
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	55.691.833.508	39.152.210.003
Chi phí vận chuyển	39.901.614.717	35.293.393.809
Chi phí thuê	30.998.106.954	23.458.500.433
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.381.190.648	5.975.339.911
Chi phí khác	42.420.324.286	37.217.520.791
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**106.950.917.082**	**79.261.754.661**
Chi phí nhân viên	59.896.668.187	44.547.349.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.936.956.899	3.608.736.214
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.525.689.604	2.964.508.157
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(371.703.686)	(3.958.945.123)
Chi phí khác	36.963.306.078	32.100.105.837
TỔNG CỘNG	**402.497.094.542**	**329.714.567.701**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí nguyên vật liệu	1.551.893.278.861	1.265.545.571.840
Chi phí nhân viên	339.471.127.776	302.551.759.682
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.137.015.366	116.568.036.253
Khấu hao và hao mòn TSCĐ và chi phí chờ phân bổ về tiền thuê đất	53.992.595.532	51.221.718.456
Chi phí vận chuyển	43.897.514.219	36.855.834.919
Chi phí công cụ, dụng cụ	39.820.420.994	36.207.931.816
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	886.721.504	5.556.989.204
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(371.703.686)	(3.958.945.123)
Chi phí khác	72.657.571.416	72.047.019.209
TỔNG CỘNG	**2.252.384.541.982**	**1.882.595.916.256**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**3.141.824.550**	**4.843.227.965**
Các khoản phạt, bồi thường	412.185.473	450.176.615
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	88.181.817	-
Khác	2.641.457.260	4.393.051.350
Chi phí khác	**(2.935.947.102)**	**(1.734.947.645)**
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(2.137.796.664)	(206.438.825)
Khác	(798.150.438)	(1.528.508.820)
LỢI NHUẬN KHÁC	**205.877.448**	**3.108.280.320**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con như sau:

Công ty	*Thuế suất Thuế TNDN*	*Ưu đãi Thuế TNDN*
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	20% lợi nhuận chịu thuế	
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai		- Thuế suất ưu đãi 17% thu nhập chịu thuế trong 10 năm từ năm đầu tiên có doanh thu - Miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế được giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 4 năm tiếp theo
Các công ty con khác	20% lợi nhuận chịu thuế	

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành trước điều chỉnh	68.831.917.482	62.398.915.818
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	70.758.498	19.373.072
Chi phí thuế TNDN hiện hành	68.902.675.980	62.418.288.890
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(213.632.860)	2.537.641.233
TỔNG CỘNG	**68.689.043.120**	**64.955.930.123**

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	**310.349.339.361**	**287.902.248.079**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	62.069.867.872	57.580.449.616
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	7.471.841.308	6.157.207.246
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	326.286.579	368.536.591
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	70.758.498	19.373.072
Khác	(1.249.711.137)	830.363.598
Chi phí thuế TNDN	**68.689.043.120**	**64.955.930.123**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ như sau:

VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Các khoản dự phòng	50.756.085.376	50.236.683.215	519.402.161	(1.716.927.192)
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)	(3.075.627.482)
Chênh lệch khi thực hiện hợp nhất	2.391.999.183	590.114.808	1.801.884.377	3.292.798.083
Trợ cấp thôi việc phải trả	962.613.334	861.707.918	100.905.416	30.433.749
Chi phí trích trước	1.200.000.000	4.200.104.478	(3.000.104.478)	(1.068.318.391)
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	1.253.272.342	-	1.253.272.341	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***56.563.970.235***	***56.350.337.375***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***213.632.860***	***(2.537.641.233)***

32.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

Các công ty con trong Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 21.674.059.546 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 13.776.264.943 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2026*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2026*
2024	2029 (*)	7.425.416.545	-	-	7.425.416.545
2025	2030 (*)	6.350.848.398	-	-	6.350.848.398
Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	2031 (*)	7.897.794.603	-	-	7.897.794.603
TỔNG CỘNG		**21.674.059.546**	**-**	**-**	**21.674.059.546**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 14.301.869.308 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 13.776.264.943 VND) do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

33. 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 Nhóm Công ty và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes ("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.	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 Sumitomo Forestry Việt Nam ("Sumitomo Việt Nam")	Phó chủ tịch HĐQT của Công ty là người đại diện theo pháp luật
Công ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh ("Hành Tinh Xanh")	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Phó Tổng Giám đốc
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 HĐQT
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 (bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025)
Ông Phan Quốc Công	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 (bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2026)
Bà Mai Thị Phương Thảo	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
Ông Nguyễn Văn Thảo	Người có liên quan của Trưởng Ban Kiểm soát

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 Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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	19.808.832.374	16.543.780.384
Hành Tinh Xanh	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.996.380.900	3.056.448.900
Sumitomo Forestry Vietnam	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.312.259.866	2.492.975.466
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.116.874.452	2.494.271.192
	Mua tài sản cố định	429.387.691	-
Ông Lê Đức Hiếu	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.896.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Thảo	Mua hàng hóa và dịch vụ	810.000.000	-
Đầu tư NC Việt Nam	Chia cổ tức	-	52.824.235.800
Sumitomo Forestry	Chia cổ tức	-	20.700.273.300
	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.920.262.334
Whitlam Holding Pte	Chia cổ tức	-	19.069.677.900
Các cổ đông	Chia cổ tức	150.787.946.000	12.957.375.200

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
Võ Thị Ngọc Ánh	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	553.051.424	495.000.000
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
		9.321.717.429	**24.218.276.516**
Trả trước 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**

33. 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 thu về cho vay ngắn hạn			
Thắng Lợi Homes	Cho vay	-	200.967.123.288
Phải thu dài 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 trả người bán ngắn hạn			
Sumitomo Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.970.841.966	1.064.180.770
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	287.843.328	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
Sumitomo Singapore	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	-
		2.258.685.294	**3.251.048.412**
Chi phí phải trả ngắn hạn			
VinaCapital	Phí thưởng hoạt động	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận			
Các cổ đông	Cổ tức	150.894.603.000	122.226.000

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Chức vụ	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch kiêm Cố vấn công ty	2.561.400.000	2.370.500.000
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	326.912.000	77.784.722
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	2.748.959.259
Ông Lê Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	2.023.167.000	3.124.667.000
Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc	2.535.776.000	1.522.300.000
Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc	1.597.940.000	1.491.198.519
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc	1.374.600.000	1.262.018.519
Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng	1.165.826.923	1.019.574.074
Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban kiểm soát nội bộ	816.526.923	659.300.000
TỔNG CỘNG		**15.361.248.846**	**15.118.002.093**

34. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

34.1 *Cam kết thuê hoạt động*

Nhóm 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	51.507.145.083	61.981.226.649
Trên 1 năm đến 5 năm	92.288.455.226	93.794.791.015
Trên 5 năm	354.555.507.102	303.384.275.352
TỔNG CỘNG	**498.351.107.411**	**459.160.293.016**

34.2 *Cam kết đầu tư*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các hợp đồng theo như cam kết cho việc đầu tư vào Dự án Nhà máy Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai tại Khu Công nghiệp Becamex Bình Phước, Phường Chơn Thành, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Giá trị theo thỏa thuận	2.285.824.659.474	2.099.239.726.614
Giá trị đã ghi nhận	1.425.274.938.765	618.793.378.237
Giá trị cam kết còn lại	860.549.720.709	1.480.446.348.377

35. THÔNG TIN BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Bộ phận theo khu vực địa lý

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo khu vực địa lý dựa trên đặc điểm địa lý của khách hàng của Nhóm Công ty. Bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty bao gồm trong nước và nước ngoài. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và công nợ phải thu, phải trả của bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty như sau:

35. THÔNG TIN BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

VND

	Trong nước	*Nước ngoài*	*Tổng cộng*
Kỳ này			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.040.309.509.261	309.097.510.462	2.349.407.019.723
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.447.591.339.154)	(240.562.438.427)	(1.688.153.777.581)
Kết quả			
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	592.718.170.107	68.535.072.035	661.253.242.142
Doanh thu tài chính			84.007.047.781
Chi phí tài chính			(31.928.033.073)
Lỗ từ công ty liên kết			(691.700.395)
Chi phí không phân bổ			(402.291.217.094)
Lợi nhuận thuần trước thuế			**310.349.339.361**
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(68.902.675.980)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			213.632.860
Lợi nhuận thuần sau thuế			**241.660.296.241**
Số cuối kỳ			
Tài sản và nợ phải trả			
Tài sản bộ phận	651.867.421.830	85.524.097.240	737.391.519.070
Tài sản không phân bổ			7.612.962.993.850
Tổng tài sản			**8.350.354.512.920**
Nợ phải trả bộ phận	749.878.800.218	166.716.613.531	916.595.413.749
Nợ phải trả không phân bổ			2.582.829.876.317
Tổng nợ phải trả			**3.499.425.290.066**
Kỳ trước			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.354.086.176.732	409.038.124.319	1.763.124.301.051
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(905.771.946.036)	(331.897.415.680)	(1.237.669.361.716)
Kết quả			
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	*448.314.230.696*	*77.140.708.639*	*525.454.939.335*
Doanh thu tài chính			*111.818.421.081*
Chi phí tài chính			*(23.019.242.843)*
Lãi từ công ty liên kết			*254.417.887*
Chi phí không phân bổ			*(326.606.287.381)*
Lợi nhuận thuần trước thuế			**287.902.248.079**
Chi phí thuế TNDN hiện hành			*(62.418.288.890)*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			*(2.537.641.233)*
Lợi nhuận thuần sau thuế			**222.946.317.956**
Số đầu kỳ			
Tài sản và nợ phải trả			
Tài sản bộ phận	*635.705.549.914*	*67.522.242.689*	*703.227.792.603*
Tài sản không phân bổ			*6.268.768.987.184*
Tổng tài sản			**6.971.996.779.787**
Nợ phải trả bộ phận	*699.598.062.922*	*119.791.653.696*	*819.389.716.618*
Nợ phải trả không phân bổ			*1.743.569.524.403*
Tổng nợ phải trả			**2.562.959.241.021**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

36. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	452.077,37	313.617,29
Ngoại tệ - Euro (EUR)	13.993,68	245,13

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất 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 *(Thuyết minh 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 HỢP NHẤT 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	1.764.864.350.000	642.120.994.818	2.406.985.344.818
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	187.857.891.101	(184.940.296.855)	2.917.594.246
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(293.130.758.127)	195.200.000.000	(97.930.758.127)
Tài sản ngắn hạn khác	-	300.426.849.315	300.426.849.315
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	122.226.000	122.226.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	38.124.739.498	(203.497.905)	37.921.241.593
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.183.778.547	81.271.905	2.265.050.452
	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Khấu hao và hao mòn	46.895.757.137	4.325.961.319	51.221.718.456
Giảm chi phí chờ phân bổ	1.891.531.127	(4.325.961.319)	2.434.430.192

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

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

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh