

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 48

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 ("Sở KH & ĐT") 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch	
Ông Masao Kamibayashiyama	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Lê Thanh Phong	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025
Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 13689150/68607038-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

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

Dương Phúc Kiên
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4613-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.150.091.246.409	4.119.782.891.159
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	387.706.924.742	155.329.618.175
111	1. Tiền		87.706.924.742	155.329.618.175
112	2. Các khoản tương đương tiền		300.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.764.864.350.000	2.048.350.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.764.864.350.000	2.048.350.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.347.732.263.790	931.789.767.539
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	701.699.317.747	667.213.445.642
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	292.072.055.261	31.170.581.661
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	457.607.547.278	257.897.547.278
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	187.857.891.101	177.762.376.908
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(293.130.758.127)	(202.478.693.073)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		1.626.210.530	224.509.123
140	IV. Hàng tồn kho	12	1.543.778.653.057	967.636.647.034
141	1. Hàng tồn kho		1.592.019.882.925	1.002.379.816.375
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(48.241.229.868)	(34.743.169.341)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		106.009.054.820	16.676.858.411
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	14.470.665.955	14.375.603.528
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	23	90.419.979.410	2.198.114.826
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	1.118.409.455	103.140.057

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.821.905.533.378	1.519.854.326.206
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		164.037.509.131	145.661.812.954
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.528.474.856	3.825.349.804
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	162.509.034.275	141.836.463.150
220	II. Tài sản cố định		320.906.569.613	374.277.696.923
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	287.510.114.278	347.326.827.337
222	Nguyên giá		1.071.258.168.969	1.113.043.701.215
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(783.748.054.691)	(765.716.873.878)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	15	5.171.001.632	-
225	Nguyên giá		5.218.027.535	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.025.903)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	16	28.225.453.703	26.950.869.586
228	Nguyên giá		62.358.947.370	55.966.991.197
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.133.493.667)	(29.016.121.611)
230	III. Bất động sản đầu tư	17	13.170.985.705	-
231	1. Nguyên giá		13.339.542.536	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(168.556.831)	-
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		32.853.852.767	3.048.002.170
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	32.853.852.767	3.048.002.170
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		465.714.776.087	780.328.806.676
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19	346.514.776.087	406.128.806.676
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19	119.200.000.000	119.200.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	255.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		825.221.840.075	216.538.007.483
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	768.871.502.700	176.139.628.429
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	56.350.337.375	40.398.379.054
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.971.996.779.787	5.639.637.217.365

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.562.959.241.021	1.463.606.427.192
310	I. Nợ ngắn hạn		2.355.975.469.203	1.450.796.352.855
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	686.176.823.212	318.317.466.925
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	147.898.485.174	135.686.038.866
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	85.286.674.834	76.152.008.364
314	4. Phải trả người lao động		98.238.555.537	82.021.509.648
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	38.124.739.498	30.576.504.072
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.752.316.797	1.069.926.731
319	7. Phải trả ngắn hạn khác		2.183.778.547	3.015.062.292
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.209.034.306.911	728.008.953.225
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	87.279.788.693	75.948.882.732
330	II. Nợ dài hạn		206.983.771.818	12.810.074.337
331	1. Phải trả người bán dài hạn	20	133.212.893.406	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.824.126.484	-
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	56.005.968.518	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	12.940.783.410	12.810.074.337
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.409.037.538.766	4.176.030.790.173
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.409.037.538.766	4.176.030.790.173
411	1. Vốn cổ phần	27.1	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	20.998.599.300	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	1.387.559.214.388	1.249.409.971.617
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		883.570.190.010	829.437.985.737
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		503.989.024.378	419.971.985.880
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	73.858.906.522	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.971.996.779.787	5.639.637.217.365

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Anh Tuấn
Người lập

Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.647.959.533.708	4.025.384.086.235
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(39.256.256.980)	(44.520.064.597)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.608.703.276.728	3.980.864.021.638
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.263.391.326.654)	(2.729.504.112.551)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.345.311.950.074	1.251.359.909.087
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	185.567.411.604	163.438.456.957
22	7. Chi phí tài chính	31	(44.788.470.525)	(36.180.759.867)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(35.524.102.151)	(27.561.125.015)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	1.338.491.121	248.371.943
25	9. Chi phí bán hàng	32	(564.592.199.344)	(493.929.593.506)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(281.970.774.427)	(310.259.677.423)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		640.866.408.503	574.676.707.191
31	12. Thu nhập khác	34	11.724.254.347	4.859.229.913
32	13. Chi phí khác	34	(3.661.159.072)	(55.821.160.176)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	34	8.063.095.275	(50.961.930.263)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		648.929.503.778	523.714.776.928
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(161.133.531.199)	(133.144.120.036)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.1	15.951.958.321	29.401.328.988
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		503.747.930.900	419.971.985.880

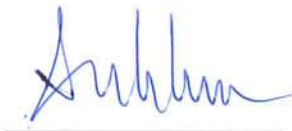
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		503.989.024.378	419.971.985.880
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(241.093.478)	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.5	3.342	2.498
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.5	3.342	2.498

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Anh Tuấn
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Anh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		648.929.503.778	523.714.776.928
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15 16, 17	92.313.646.612	101.060.784.385
03	Dự phòng các khoản dự phòng		104.280.834.654	142.628.266.915
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(116.220.329)	295.720.848
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(177.443.727.130)	(146.676.701.034)
06	Chi phí lãi vay	31	35.524.102.151	27.561.125.015
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		703.488.139.736	648.583.973.057
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(215.783.412.193)	46.873.875.842
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(589.640.066.550)	168.142.657.982
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		525.993.057.437	(3.267.612.055)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(588.002.677.663)	17.497.272.780
14	Tiền lãi vay đã trả		(33.227.267.936)	(27.623.642.501)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(147.913.656.939)	(178.859.947.998)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(31.909.384.346)	(26.892.539.320)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(376.995.268.454)	644.454.037.787
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(225.698.687.617)	(70.564.754.790)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		1.120.184.726	1.162.518.520
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		(1.869.514.350.000)	(2.282.530.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		2.208.290.000.000	1.889.680.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.762.888.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		95.028.805.310	125.905.978.414
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		305.988.840.419	(336.346.257.856)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ công ty con phát hành cổ phiếu cho cổ đông không kiểm soát	28	74.100.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		3.534.210.010.222	2.275.486.850.599
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.002.786.568.940)	(2.254.044.438.179)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(302.139.607.900)	(241.126.563.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		303.383.833.382	(219.684.150.780)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		232.377.405.347	88.423.629.151
60	Tiền đầu năm		155.329.618.175	66.882.261.518
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(98.780)	23.727.506
70	Tiền cuối năm	5	387.706.924.742	155.329.618.175

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Anh Tuấn
Người lập



Thiệu Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 ("Sở KH & ĐT") 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 năm 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.572 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.465 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
			Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai ("An Cường Đồng Nai") (trước đây là Công ty Cổ phần Green Board Việt Nhật)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	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 TNHH Sản xuất Gỗ An Cường ("Sản xuất Gỗ An Cường") ("Thuyết minh số 4")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	-	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 Thăng Lợi Homes ("Thăng Lợi Homes")	Tỉnh Tây Ninh	Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án dân cư	25,5	30

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 kế toán năm*

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 vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (công ty mẹ) và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 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 bảng cân đối kế toán của 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 giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 tài khoản lỗ lũy kế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 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.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 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 sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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 vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	4 - 39 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 12 năm
Thiết bị 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, trong khi quyền sử dụng đất vô thời hạn sẽ không được trích hao mòn.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

Tiền thuê đất trả trước

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

- ▶ Công ty TNHH Vibe và Move Việt Nam ngày 26 tháng 10 năm 2016 cho thuê đất số 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) trong thời hạn 39 năm và 5 tháng;
- ▶ Lê Thị Kim Cúc và Lê Đức Nghĩa ngày 16 tháng 6 năm 2016 cho thuê 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 thuê đất tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 43 năm và 11 tháng;
- ▶ Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ngày 11 tháng 11 năm 2017 cho thuê đất số 818 và số 820 tọa lạc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) trong thời hạn 38 năm 9 tháng; và
- ▶ 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 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 các 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 ít nhất 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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 và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ 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 thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.18 Phân chia lợi nhuận thuần

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 theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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.

Tiền lãi

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

3.20 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 năm.

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.

3.21 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc năm tài chính 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.

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 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 năm 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 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 vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 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.

3.23 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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Sáp nhập công ty con vào công ty mẹ

Vào ngày 1 tháng 9 năm 2025 ("ngày Sáp nhập"), Sản xuất Gỗ An Cường đã được sáp nhập vào Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2025. Theo đó, Công ty tiếp nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả và kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ của Sản xuất Gỗ An Cường. Đồng thời, Sản xuất Gỗ An Cường chấm dứt hoạt động kể từ ngày Sáp nhập.

4.2 Góp vốn thành lập công ty con

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thành lập An Cường Đồng Nai theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08-2025/NQ-GAC ngày 14 tháng 7 năm 2025.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	819.556.077	1.006.511.445
Tiền gửi ngân hàng	86.887.368.665	154.323.106.730
Các khoản tương đương tiền	300.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	387.706.924.742	155.329.618.175

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

Công ty đã sử dụng các khoản tương đương tiền với giá trị là 300.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh – "TM" - số 24).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Số dư cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán và hưởng lãi suất áp dụng.

Nhóm Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi ngắn hạn với giá trị là 390.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (TM số 24).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	677.481.041.231	645.512.045.001
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh	164.877.333.821	137.117.514.233
- Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.916.349.814	77.902.199.414
- Khác	434.687.357.596	430.492.331.354
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 36)	24.218.276.516	21.701.400.641
TỔNG CỘNG	701.699.317.747	667.213.445.642
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(97.930.758.127)	(85.358.693.073)
GIÁ TRỊ THUẦN	603.768.559.620	581.854.752.569

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 24).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	291.201.771.058	30.598.563.163
- Alian Machinery Co., Ltd	74.395.327.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	72.951.670.241	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Sản xuất Hoàng Hà	63.836.235.081	-
- Khác	80.018.538.736	30.598.563.163
Trả trước cho các bên liên quan (TM số 36)	870.284.203	572.018.498
TỔNG CỘNG	292.072.055.261	31.170.581.661

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên liên quan vay (TM số 36)	200.000.000.000	-
- Thăng Lợi Homes (*)	200.000.000.000	-
Cho các bên khác vay	257.607.547.278	257.897.547.278
- Công ty Cổ phần Novareal (**)	256.547.547.278	256.547.547.278
- Cá nhân khác	1.060.000.000	1.350.000.000
TỔNG CỘNG	457.607.547.278	257.897.547.278
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(128.273.773.639)	(76.964.829.675)
GIÁ TRỊ THUẦN	329.333.773.639	180.932.717.603

(*) Đây là khoản cho vay với lãi suất 7,06%/năm, đáo hạn vào ngày 7 tháng 1 năm 2026 theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19-2025/NQ-GAC ngày 7 tháng 11 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(**) 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 để chọn mua bất động sản thuộc dự án Novaworld Phan Thiết. Tuy nhiên, theo xác nhận ký ngày 20 tháng 4 năm 2023 và Biên bản thanh lý ký ngày 11 tháng 10 năm 2023, Nhóm Công ty xác nhận không thực hiện quyền chọn mua bất động sản và sẽ được hoàn trả toàn bộ số tiền đã đặt cọc kèm theo tiền lãi liên quan. Theo đó, khoản tiền gốc được chuyển thành cho vay và được hưởng lãi suất.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu trên đã bị quá hạn thanh toán. Nhóm Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cho khoản phải thu này theo quy định hiện hành (TM số 11).

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ cho vay (*)	133.849.584.295	133.849.584.295
Lãi tiền gửi	50.123.589.272	38.806.559.791
Tạm ứng cho nhân viên	2.068.073.462	1.051.840.072
Ký quỹ, ký cược	584.816.822	3.990.411.000
Khác	1.231.827.250	63.981.750
TỔNG CỘNG	187.857.891.101	177.762.376.908
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(66.926.226.361)	(40.155.170.325)
GIÁ TRỊ THUẦN	120.931.664.740	137.607.206.583
Dài hạn		
Ủy thác đầu tư (**)	114.699.683.444	114.699.683.444
Ký quỹ, ký cược	36.640.977.114	16.191.962.776
Lãi từ khoản ủy thác đầu tư (**)	10.867.216.930	10.867.216.930
Khác	301.156.787	77.600.000
TỔNG CỘNG	162.509.034.275	141.836.463.150
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>36.942.133.901</i>	<i>16.269.562.776</i>
<i>Phải thu từ bên liên quan (TM số 36)</i>	<i>125.566.900.374</i>	<i>125.566.900.374</i>

(*) Số dư cuối năm thể hiện phần lãi phải thu liên quan đến phải thu về cho vay Công ty Cổ phần Novareal như được trình bày tại TM số 9.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi	97.930.758.127	85.358.693.073	
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	128.273.773.639	76.964.829.675	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	66.926.226.361	40.155.170.325	
TỔNG CỘNG	293.130.758.127	202.478.693.073	

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

	Năm nay	Năm trước	VND
Số đầu năm	202.478.693.073	57.118.073.641	
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	102.272.389.620	152.799.719.436	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(11.620.324.566)	(7.439.100.004)	
Số cuối năm	293.130.758.127	202.478.693.073	

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ Phần Novareal	390.397.131.573	195.200.000.000	390.397.131.573	117.120.000.000	
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	76.526.519.629	71.846.938.877	77.902.199.414	51.121.562.105	
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	7.087.599.701	4.214.025.217	15.955.868.009	7.653.319.154	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1 – Lào Cai	5.298.157.657	5.032.736.944	11.892.175.145	6.393.108.598	
Các khách hàng khó đòi khác	49.360.091.366	16.837.057.089	45.373.396.442	20.190.703.216	
TỔNG CỘNG	528.669.499.926	293.130.758.127	541.520.770.583	202.478.693.073	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. HÀNG TỒN KHO

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

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 24).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	34.743.169.341	36.018.337.368
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	13.498.060.527	20.689.121.702
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(21.964.289.729)
Số cuối năm	<u>48.241.229.868</u>	<u>34.743.169.341</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	14.470.665.955	14.375.603.528
Chi phí bảo trì phần mềm	5.888.776.676	6.410.910.828
Công cụ, dụng cụ	2.921.641.864	2.708.977.886
Chi phí thuê	309.303.277	602.690.805
Khác	5.350.944.138	4.653.024.009
Dài hạn	768.871.502.700	176.139.628.429
Chi phí thuê đất (*)	749.432.763.024	152.450.664.522
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	8.205.445.958	9.713.042.428
Chi phí thuê	1.863.604.335	1.909.714.133
Công cụ, dụng cụ	1.347.395.039	3.322.972.840
Khác	8.022.294.344	8.743.234.506
TỔNG CỘNG	<u>783.342.168.655</u>	<u>190.515.231.957</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm trong số dư này là quyền sử dụng đất của thửa đất 218, thửa đất 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh với với tổng giá trị còn lại là 56.544.169.976 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 149.966.693.824 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 24). Ngoài ra, Nhóm Công ty cũng đang sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa số 14, tờ bản đồ số 187, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng đảm bảo tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam.

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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:						VND
Số đầu năm	337.852.275.096	585.065.899.204	153.816.829.994	16.416.133.844	19.892.563.077	1.113.043.701.215
Mua trong năm	2.375.687.272	30.206.904.630	7.249.210.800	1.343.154.807	838.203.230	42.013.160.739
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.673.341.413	-	-	-	3.673.341.413
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(69.368.047.533)	(5.090.744.839)	(47.602.241)	-	(74.506.394.613)
Xóa sổ	(10.676.283.345)	(818.164.546)	-	(210.921.000)	(1.260.270.894)	(12.965.639.785)
Số cuối năm	329.551.679.023	548.759.933.168	155.975.295.955	17.500.765.410	19.470.495.413	1.071.258.168.969
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	100.096.630.619	145.509.784.150	39.717.495.035	11.483.276.650	10.629.928.469	307.437.114.923
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	219.188.676.066	414.157.886.959	99.849.321.771	13.892.530.367	18.628.458.715	765.716.873.878
Khấu hao trong năm	21.035.374.171	51.167.111.721	13.095.900.387	967.045.359	715.260.184	86.980.691.822
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(51.188.681.248)	(4.959.634.162)	(47.602.241)	-	(56.195.917.651)
Xóa sổ	(10.513.867.668)	(818.164.546)	-	(161.290.250)	(1.260.270.894)	(12.753.593.358)
Số cuối năm	229.710.182.569	413.318.152.886	107.985.587.996	14.650.683.235	18.083.448.005	783.748.054.691
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	118.663.599.030	170.908.012.245	53.967.508.223	2.523.603.477	1.264.104.362	347.326.827.337
Số cuối năm	99.841.496.454	135.441.780.282	47.989.707.959	2.850.082.175	1.387.047.408	287.510.114.278
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 24)	6.318.574.050	1.121.566.706	-	-	-	7.440.140.756

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Máy móc, thiết bị

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
Thuê trong năm	5.218.027.535
Số cuối năm	<u>5.218.027.535</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	47.025.903
Số cuối năm	<u>47.025.903</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u><u>5.171.001.632</u></u>

16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.090.909.091	47.876.082.106	55.966.991.197
Mua trong năm	-	2.822.018.756	2.822.018.756
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.569.937.417	3.569.937.417
Số cuối năm	<u>8.090.909.091</u>	<u>54.268.038.279</u>	<u>62.358.947.370</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	24.177.658.255	24.177.658.255
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	2.287.024.218	26.729.097.393	29.016.121.611
Hao mòn trong năm	221.804.518	4.895.567.538	5.117.372.056
Số cuối năm	<u>2.508.828.736</u>	<u>31.624.664.931</u>	<u>34.133.493.667</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>5.803.884.873</u>	<u>21.146.984.713</u>	<u>26.950.869.586</u>
Số cuối năm	<u><u>5.582.080.355</u></u>	<u><u>22.643.373.348</u></u>	<u><u>28.225.453.703</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND			
	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà ở thương mại (*)	Mặt bằng thương mại (**)	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Mua mới trong năm	12.396.136.436	11.683.014.917	4.213.920.764	28.293.072.117
Thanh lý, nhượng bán trong năm	<u>(12.396.136.436)</u>	<u>(2.557.393.145)</u>	<u>-</u>	<u>(14.953.529.581)</u>
Số cuối năm	-	9.125.621.772	4.213.920.764	13.339.542.536
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	-	168.556.831	168.556.831
Số cuối năm	-	-	168.556.831	168.556.831
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	-	9.125.621.772	4.045.363.933	13.170.985.705

(*) Quyền sử dụng đất và nhà ở thương mại 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 của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư vì các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng nhà máy	19.998.788.914	-
Mua sắm máy móc, thiết bị	12.061.781.353	555.465.748
Phần mềm	793.282.500	2.018.494.767
Sửa chữa văn phòng	-	474.041.655
TỔNG CỘNG	<u>32.853.852.767</u>	<u>3.048.002.170</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM 19.1)	346.514.776.087	406.128.806.676
Đầu tư vào đơn vị khác (TM 19.2)	119.200.000.000	119.200.000.000
TỔNG CỘNG	465.714.776.087	525.328.806.676
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	465.714.776.087	525.328.806.676

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm	396.031.200.000
Chuyển nhượng trong năm (*)	(59.404.680.000)
Số cuối năm	336.626.520.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	10.097.606.676
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm (*)	1.338.491.121
Chuyển nhượng trong năm	(1.547.841.710)
Số cuối năm	9.888.256.087
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	406.128.806.676
Số cuối năm	346.514.776.087

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 4.716.000 cổ phần, tương đương 4,5% tỷ lệ sở hữu trong Thăng Lợi Homes cho một bên thứ ba theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05-2025/NQ-GAC ngày 7 tháng 5 năm 2025, dẫn đến tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong Thăng Lợi Homes giảm từ 30% xuống 25,5%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ số lượng cổ phần tương ứng với khoản đầu tư này đã được Nhóm Công ty thế chấp để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Thăng Lợi Homes tại ngân hàng thương mại.

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi	9,35	119.200.000.000	-	9,35	119.200.000.000	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	686.176.823.212	318.317.466.925
Phải trả nhà cung cấp	682.925.774.800	313.846.055.169
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước	276.989.768.544	-
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	63.071.065.120	69.631.526.352
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Quảng Trị	27.886.078.656	13.589.962.920
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	23.450.791.100	2.439.486.547
- Công ty TNHH Vina Eco Board	11.989.526.089	18.369.063.536
- Khác	279.538.545.291	209.816.015.814
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 36)	3.251.048.412	4.471.411.756
Dài hạn	133.212.893.406	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước	133.212.893.406	-
TỔNG CỘNG	<u>819.389.716.618</u>	<u>318.317.466.925</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông Conglom Inc.	13.842.820.240	-
Kember Kreative Interiors	11.477.000.000	13.703.022.623
Khác	8.804.109.498	30.794.782.131
	113.774.555.436	91.188.234.112
TỔNG CỘNG	<u>147.898.485.174</u>	<u>135.686.038.866</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lương, thưởng nhân viên	20.013.188.925	19.675.970.654
Phí thưởng hoạt động cho Vinacapital (TM số 36)	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.657.973.197	361.138.982
Khác	9.453.577.376	4.539.394.436
TỔNG CỘNG	<u>38.124.739.498</u>	<u>30.576.504.072</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
				VND
Phải thu	2.301.254.883	338.049.409.585	(248.812.275.603)	91.538.388.865
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	2.198.114.826	336.384.770.545	(248.162.905.961)	90.419.979.410
Thuế nhập khẩu chờ hoàn	42.222.810	778.894.321	(470.690)	820.646.441
Khác	60.917.247	885.744.719	(648.898.952)	297.763.014
Phải trả	76.152.008.364	642.201.529.712	(633.066.863.242)	85.286.674.834
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.130.218.362	161.133.531.199	(147.913.656.939)	67.350.092.622
Thuế thu nhập cá nhân	11.770.981.069	46.745.363.508	(42.230.106.743)	16.286.237.834
Thuế GTGT	10.191.437.220	316.698.152.445	(325.239.245.287)	1.650.344.378
Thuế nhập khẩu	13.998.252	17.315.475.321	(17.329.473.573)	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	21.694.347	98.452.941.432	(98.474.635.779)	-
Khác	23.679.114	1.856.065.807	(1.879.744.921)	-

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

24.1 Vay ngân hàng

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Số cuối năm
						VND
Ngắn hạn	728.008.953.225	3.469.310.010.222	(2.989.669.255.552)	1.407.760.656	(23.161.640)	1.209.034.306.911
Vay ngân hàng (TM số 24.1)	728.008.953.225	3.413.310.010.222	(2.963.669.255.552)	-	(23.161.640)	1.177.626.546.255
Vay cá nhân (TM số 24.2)	-	56.000.000.000	(26.000.000.000)	-	-	30.000.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	-	-	-	1.407.760.656	-	1.407.760.656
Dài hạn	-	70.531.042.562	(13.117.313.388)	(1.407.760.656)	-	56.005.968.518
Vay cá nhân (TM số 24.2)	-	64.900.000.000	(13.000.000.000)	-	-	51.900.000.000
Nợ thuế tài chính (TM số 24.3)	-	5.631.042.562	(117.313.388)	(1.407.760.656)	-	4.105.968.518
TỔNG CỘNG	728.008.953.225	3.539.841.052.784	(3.002.786.568.940)	-	(23.161.640)	1.265.040.275.429

Công ty Cổ phần Gõ An Cường

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Nguyên tệ (USD)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6, 7, 12 và 14)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam					
Khoản vay 1	497.361.291.567		Từ ngày 2 tháng 2 năm 2026 đến ngày 26 tháng 6 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 240 tỷ VND; 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 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	175.381.263.460		Từ ngày 19 tháng 1 năm 2026 đến ngày 19 tháng 6 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Quyền đòi nợ có giá trị 260 tỷ VND;
Khoản vay 2	91.776.737.850	3.479.294,60	Từ ngày 2 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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 50 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;
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu					
Khoản vay 1	217.499.765.506		Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 26 tháng 3 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	Máy móc thiết bị của Nhóm Công ty có giá trị còn lại 1.1 tỷ VND
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam					
Khoản vay 1	189.084.117.536		Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 3 tháng 6 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
Khoản vay 2	6.523.370.336	247.017,31	Từ ngày 5 tháng 6 năm 2026 đến ngày 8 tháng 6 năm 2026	Lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân	
TỔNG CỘNG	1.177.626.546.255				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

24.2 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 năm VND	Kỳ hạn trả nợ gốc	Lãi suất %/năm
Vay ngắn hạn	30.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 5 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 – 6,5
Vay dài hạn	51.900.000.000	Ngày 31 tháng 7 năm 2027	5
TỔNG CỘNG	81.900.000.000		

24.3 Nợ thuê tài chính

	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	1.694.955.088	287.194.432	1.407.760.656
Nợ thuê tài chính dài hạn Trên 1-5 năm	4.536.083.208	430.114.690	4.105.968.518
TỔNG CỘNG	6.231.038.296	717.309.122	5.513.729.174

25. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	75.948.882.732	23.673.717.168
Tăng trong năm	37.265.290.307	73.902.611.564
Sử dụng trong năm	(25.934.384.346)	(21.627.446.000)
Số cuối năm	87.279.788.693	75.948.882.732

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí hoàn trả mặt bằng (TM số 3.14)	8.632.243.820	8.519.772.254
Trợ cấp thôi việc	4.308.539.590	4.290.302.083
TỔNG CỘNG	12.940.783.410	12.810.074.337

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Số đầu năm	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	35.502.563.287	1.114.384.840.934	4.076.508.222.777
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	419.971.985.880	419.971.985.880
Cổ tức công bố	-	-	-	(241.260.713.600)	(241.260.713.600)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(38.686.141.597)	(38.686.141.597)
Phân loại qua quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(35.216.469.967)	-	(35.216.469.967)
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Chi quỹ đầu tư phát triển	-	-	(286.093.320)	-	(286.093.320)
Số cuối năm	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.249.409.971.617	4.176.030.790.173
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Số đầu năm	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.249.409.971.617	4.176.030.790.173
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	503.989.024.378	503.989.024.378
Cổ tức công bố (TM số 27.4)	-	-	-	(301.575.892.000)	(301.575.892.000)
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 năm	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.387.559.214.388	4.335.178.632.244

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

- ▶ Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ đầu tư phát triển 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 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 VND cho mỗi Quý;
- ▶ Trích lập quỹ thiện nguyện với số tiền là 6.000.000.000 VND.

(**) Căn cứ Quyết định số 26A-2025/QĐ-SXG ngày 9 tháng 5 năm 2025 và Quyết định số 19-2025/QĐ-MLC ngày 15 tháng 5 năm 2025, Chủ tịch của Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường và Công ty TNHH Malloca Việt Nam đã quyết định trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% và 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 2024 của các công ty này tương ứng với số tiền lần lượt là 14.882.047.494 VND và 1.384.643.513 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Chi tiết vốn cổ phần

	VND		
	Số cuối năm và số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	%
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	754.631.940.000	754.631.940.000	50,05
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	295.718.190.000	295.718.190.000	19,61
Whitlam Holding Pte. Ltd.	272.423.970.000	272.423.970.000	18,07
Khác	185.105.360.000	185.105.360.000	12,27
TỔNG CỘNG	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000	100,00

27.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	150.787.946	150.787.946
Cổ phiếu đang lưu hành	150.787.946	150.787.946
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và số cuối năm	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
Cổ tức đã công bố	301.575.892.000	241.260.713.600
<i>Cổ tức đã chi trả bằng tiền</i>	302.139.607.900	241.126.563.200

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2025, Cổ đông Công ty cũng đã thông qua việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng tiền cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 7% trên mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 105.551.562.200 VND. Giao dịch chi trả cổ tức đã hoàn tất vào ngày 26 tháng 5 năm 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.5 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:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)	Năm trước (trình bày trước đây)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	503.989.024.378	419.971.985.880	419.971.985.880
Phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thiện nguyện (*)	-	(43.265.290.307)	-
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	503.989.024.378	376.706.695.573	419.971.985.880
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm 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)	3.342	2.498	2.785
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	3.342	2.498	2.785

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 để lại của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-2025/NQ-GAC-ĐHCD ngày 8 tháng 5 năm 2025, Quyết định số 26A-2025/QĐ-SXG ngày 9 tháng 5 năm 2025 của Sản Xuất Gỗ An Cường và Quyết định số 19-2025/QĐ-MLC ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Malloca Việt Nam.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 năm hiện tại.

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

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	-	-
Góp vốn thành lập công ty con	74.100.000.000	-
Lỗ trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	(241.093.478)	-
Số cuối năm	73.858.906.522	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	4.647.959.533.708	4.025.384.086.235
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	4.612.069.667.860	4.006.522.664.454
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.275.282.973	18.861.421.781
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	14.614.582.875	-
Các khoản giảm trừ	(39.256.256.980)	(44.520.064.597)
Hàng bán bị trả lại	(25.476.372.247)	(23.295.831.560)
Chiết khấu thương mại	(13.770.205.556)	(21.192.560.802)
Giảm giá hàng bán	(9.679.177)	(31.672.235)
DOANH THU THUẦN	4.608.703.276.728	3.980.864.021.638
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	4.572.813.410.880	3.962.002.599.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.275.282.973	18.861.421.781
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	14.614.582.875	-
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	4.417.684.283.940	3.924.285.938.882
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 36)	191.018.992.788	56.578.082.756

29.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	133.513.572.347	117.131.734.559
Lãi từ thoái vốn tại công ty liên kết	35.810.366.290	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	15.596.069.197	17.162.731.572
Doanh thu hoạt động tài chính khác	647.403.770	466.895.124
Lãi dự thu	-	28.677.095.702
TỔNG CỘNG	185.567.411.604	163.438.456.957

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm và hàng hóa đã bán	3.230.865.692.309	2.729.046.517.466
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	14.953.529.581	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.961.572.671	3.089.734.687
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.498.060.527	(1.275.168.027)
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng hoàn trả mặt bằng	112.471.566	(1.356.971.575)
TỔNG CỘNG	3.263.391.326.654	2.729.504.112.551

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	35.524.102.151	27.561.125.015
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	9.259.756.774	8.493.344.347
Chi phí tài chính khác	4.611.600	126.290.505
TỔNG CỘNG	<u>44.788.470.525</u>	<u>36.180.759.867</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	564.592.199.344	493.929.593.506
Chi phí nhân viên	242.607.389.101	208.460.933.243
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	100.172.433.528	84.795.234.095
Chi phí vận chuyển	80.357.445.991	60.562.415.959
Chi phí thuê	49.039.115.178	48.968.801.179
Chi phí khấu hao và hao mòn	12.107.363.052	13.375.382.379
Chi phí khác	80.308.452.494	77.766.826.651
Chi phí quản lý doanh nghiệp	281.970.774.427	310.259.677.423
Chi phí nhân viên	111.588.133.774	98.913.161.843
Dự phòng phải thu khó đòi	90.652.065.054	145.360.619.432
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.606.517.500	5.608.711.435
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.589.443.056	5.893.315.922
Chi phí khác	67.534.615.043	54.483.868.791
TỔNG CỘNG	<u>846.562.973.771</u>	<u>804.189.270.929</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	3.149.916.195.821	2.286.848.965.406
Chi phí nhân viên	673.645.702.059	588.843.532.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	361.155.380.127	293.581.987.375
Dự phòng phải thu khó đòi	90.652.065.054	145.360.619.432
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 14, 15, 16 và 17)	92.313.646.612	101.060.784.385
Chi phí công cụ, dụng cụ	81.865.517.525	66.522.723.349
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.498.060.527	(1.275.168.027)
Chi phí khác	166.389.659.121	188.762.365.951
TỔNG CỘNG	<u>4.629.436.226.846</u>	<u>3.669.705.810.549</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	11.724.254.347	4.859.229.913
Thanh lý tài sản cố định	7.266.951.326	504.559.653
Thu nhập từ bồi thường	1.386.298.076	162.576.143
Khác	3.071.004.945	4.192.094.117
Chi phí khác	3.661.159.072	55.821.160.176
Chi phí chậm nộp thuế	564.975.994	42.658.832.561
Lỗi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	212.046.427	-
Thuế GTGT không được khấu trừ	-	11.579.044.872
Khác	2.884.136.651	1.583.282.743
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	8.063.095.275	(50.961.930.263)

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Trong năm 2025, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho tất cả công ty trong Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành trước điều chỉnh	160.113.149.349	124.172.866.463
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.020.381.850	8.971.253.573
Chi phí thuế TNDN hiện hành	161.133.531.199	133.144.120.036
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(15.951.958.321)	(29.401.328.988)
TỔNG CỘNG	145.181.572.878	103.742.791.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	648.929.503.778	528.476.045.195
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	129.785.900.756	105.695.209.039
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	13.029.108.197	19.850.799.921
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại (*)	1.346.182.075	294.000
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.020.381.850	13.863.792.525
Thuế TNDN được giảm	-	(22.118.237.476)
Chi phí thuế TNDN	145.181.572.878	117.291.858.009

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế trị giá 13.776.264.943 VND (31 tháng 12 năm 2024: 7.425.416.545 VND) do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

35.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 năm tài chính.

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Các khoản dự phòng	50.236.683.215	34.159.740.505	16.076.942.710	26.528.902.985
Lợi nhuận từ doanh thu với hóa đơn đã phát hành nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận	461.726.956	3.424.480.188	(2.962.753.232)	2.602.319.859
Chênh lệch tạm thời khi thực hiện hợp nhất	590.114.808	(312.220.447)	902.335.255	619.081.600
Trợ cấp thôi việc phải trả	861.707.918	858.060.417	3.647.501	45.891.376
Chi phí trích trước	4.200.104.478	2.268.318.391	1.931.786.087	(394.866.832)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	56.350.337.375	40.398.379.054		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			15.951.958.321	29.401.328.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. 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 năm với Nhóm Công ty và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Thắng Lợi Homes	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam ("Đầu tư NC Việt Nam")	Cổ đông kiểm soát
Whitlam Holding Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. ("Sumitomo Singapore")	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu ("Ván ép Trung Hiếu")	Thành viên gia đình của Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành ("Thảo Nghĩa Thành")	Thành viên gia đình của Trưởng Ban Kiểm soát là người đại diện theo pháp luật
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh ("Hành Tinh Xanh")	Thành viên gia đình của Phó Tổng Giám đốc là Người đại diện theo pháp luật
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam ("Sumitomo Việt Nam")	Phó chủ tịch HĐQT của Công ty là người đại diện theo pháp luật
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital ("VinaCapital")	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Giám đốc điều hành
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi ("Bất động sản Thắng Lợi")	Thành viên HĐQT của Công ty là Chủ tịch Điều hành bởi thành viên HĐQT độc lập
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land ("Thắng Lợi Land")	
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 (từ ngày 26 tháng 8 năm 2025)
Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập HĐQT (đến 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 Mai Thị Phương Thảo	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc
Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng

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

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà 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 ngày kết thúc năm tài chính không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hành Tinh Xanh	Mua hàng hóa và dịch vụ	166.622.671.746	636.220.000
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	137.772.305.300	-
	Mua tài sản cố định	234.000.000	-
Đầu tư NC Việt Nam	Chia cổ tức	150.926.388.000	120.741.110.400
Sumitomo Singapore	Chia cổ tức	59.143.638.000	47.314.910.400
	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.624.833.952	11.339.399.080
Ván ép Trung Hiếu	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	40.912.211.852	42.836.123.250
Whitlam Holding Pte. Ltd	Chia cổ tức	54.484.794.000	43.587.835.200
Bất Động Sản Thăng Lợi	Bán bất động sản đầu tư	12.334.475.636	-
	Mua bất động sản đầu tư	6.345.981.201	-
Cổ đông khác	Chia cổ tức	37.021.072.000	29.616.857.600
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	7.882.804.706	9.643.036.270
	Mua tài sản cố định	1.208.085.312	-
Thăng Lợi Land	Mua bất động sản đầu tư	5.988.494.435	-
	Mua hàng hóa và dịch vụ	35.589.600	-
Sumitomo Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.671.957.434	1.775.206.624
Thăng Lợi Homes	Cho vay	200.000.000.000	-
	Mua hàng hóa và dịch vụ	32.989.805	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	13.690.069.816
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	32.732.832

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Bất Động Sản Thăng Lợi	Bán bất động sản đầu tư	13.340.550.000	-
Ván ép Trung Hiếu	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.164.318.594	6.876.987.264
Thăng Lợi Homes	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.218.407.922	14.189.386.144
Võ Thị Ngọc Ánh	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	495.000.000	635.027.233
		24.218.276.516	21.701.400.641
<i>Trả trước nhà cung cấp ngắn hạn</i>			
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	718.274.203	572.018.498
Hành Tinh Xanh	Mua hàng hóa và dịch vụ	152.010.000	-
		870.284.203	572.018.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Thắng Lợi Homes	Cho vay	200.000.000.000	-
Phải thu 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			
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.920.382.442	1.384.016.932
Sumitomo Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.064.180.770	570.138.940
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	-	2.517.255.884
		3.251.048.412	4.471.411.756
Chi phí phải trả ngắn hạn			
VinaCapital	Phí thường hoạt động	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Các cổ đông khác	Cổ tức	122.226.000	685.941.900
Các giao dịch với các bên liên quan khác			
Thù lao, phụ cấp, thưởng và các khoản chi khác cho các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:			
	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>VND</i>			
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch	6.007.351.852	6.520.300.000
Ông Masao Kamibayashiyama	Phó Chủ tịch	1.883.700.000	2.035.280.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	-	-
Ông Lê Thanh Phong	Thành viên	-	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	-	-
Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập	-	-
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập	-	-
Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập	-	-
		7.891.051.852	8.555.580.000
Ban Kiểm soát			
Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban	2.248.900.000	1.952.300.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên	247.029.629	506.000.000
Bà Mai Thị Phương Thảo	Thành viên	-	-
		2.495.929.629	2.458.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Thù lao, phụ cấp, thưởng và các khoản chi khác cho các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau (tiếp theo):

			VND
	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc	6.268.128.610	4.564.338.300
Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc	5.027.980.000	4.394.800.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc	4.797.358.519	3.885.300.000
Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc	5.100.958.519	3.794.800.000
Ông Lê Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	6.839.312.000	3.472.533.000
Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng	3.695.188.889	2.920.300.000
TỔNG CỘNG		<u>31.728.926.537</u>	<u>23.032.071.300</u>

37. 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 một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

	<i>Trong nước</i>	<i>Nước ngoài</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.867.329.741.456	741.373.535.272	4.608.703.276.728
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(2.671.082.042.254)	(592.309.284.400)	(3.263.391.326.654)
Kết quả			
<i>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận</i>	1.196.247.699.202	149.064.250.872	1.345.311.950.074
<i>Chi phí không phân bổ</i>			696.382.446.296
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>			648.929.503.778
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>			(161.133.531.199)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>			15.951.958.321
Lợi nhuận thuần sau thuế			<u>503.747.930.900</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Tài sản và nợ phải trả			
<i>Tài sản bộ phận</i>	635.705.549.914	67.522.242.689	703.227.792.603
<i>Tài sản không phân bổ</i>			6.268.768.987.184
Tổng tài sản			<u>6.971.996.779.787</u>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	699.598.062.922	119.791.653.696	819.389.716.618
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>			1.743.569.524.403
Tổng nợ phải trả			<u>2.562.959.241.021</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.317.529.253.936	663.334.767.702	3.980.864.021.638
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(2.245.738.235.156)	(483.765.877.395)	(2.729.504.112.551)
Kết quả			
<i>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận</i>	1.071.791.018.780	179.568.890.307	1.251.359.909.087
<i>Chi phí không phân bổ</i>			(727.645.132.159)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>			523.714.776.928
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>			(133.144.120.036)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>			29.401.328.988
Lợi nhuận thuần sau thuế			<u>419.971.985.880</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Tài sản và nợ phải trả			
<i>Tài sản bộ phận</i>	656.543.743.087	14.495.052.359	671.038.795.446
<i>Tài sản không phân bổ</i>			4.968.598.421.919
Tổng tài sản			<u>5.639.637.217.365</u>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	213.522.470.280	104.794.996.645	318.317.466.925
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>			1.145.288.960.267
Tổng nợ phải trả			<u>1.463.606.427.192</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT

38.1 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. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	61.981.226.649	52.438.829.342
Trên 1 năm đến 5 năm	93.794.791.015	95.608.693.919
Trên 5 năm	303.384.275.352	381.156.295
TỔNG CỘNG	<u>459.160.293.016</u>	<u>148.428.679.556</u>

38.2 Cam kết đầu tư

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các hợp đồng theo như cam kết cho việc đầu tư vào Dự án Nhà máy An Cường Đồng Nai tại Lô B9-A, đường N5B, KCN Becamex Bình Phước, Phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị theo thỏa thuận	2.099.239.726.614	-
Giá trị đã ghi nhận	618.793.378.237	-
Giá trị cam kết còn lại	<u>1.480.446.348.377</u>	-

39. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	313.617	1.213.726
Ngoại tệ - Euro (EUR)	245	5.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 26 tháng 1 năm 2026, Nhóm 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 Nhóm Công ty trong An Cường Đồng Nai giảm từ 87% xuống 65%.

Ngoài sự kiện được trình bày ở trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Anh Tuấn
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

