

Công ty Cổ phần Gõ An Cường

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 44

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700748131 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương - nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 36 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và buôn bán hàng gỗ gia dụng, gỗ công nghiệp, ván công nghiệp, hàng trang trí nội thất, thiết bị nhà bếp và các sản phẩm khác từ gỗ; các dịch vụ gia công lắp đặt.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong 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	
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập	bổ 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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và số 19.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập 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 để ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Hồ Khanh 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

0
1
H
1
P
H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		4.633.974.934.248	2.947.972.176.686
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	316.811.111.897	59.443.470.909
111	1. Tiền		16.811.111.897	59.443.470.909
112	2. Các khoản tương đương tiền		300.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.729.000.000.000	1.679.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.729.000.000.000	1.679.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.092.958.073.837	639.112.447.031
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	672.601.308.585	347.761.156.868
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	66.761.026.419	27.851.587.956
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	457.607.547.278	256.547.547.278
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	186.975.856.026	165.996.334.813
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(292.613.229.188)	(159.183.585.020)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		1.625.564.717	139.405.136
140	IV. Hàng tồn kho	12	1.451.833.786.503	558.811.188.032
141	1. Hàng tồn kho		1.496.860.456.457	584.888.340.572
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(45.026.669.954)	(26.077.152.540)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		43.371.962.011	11.605.070.714
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	13.727.961.569	9.552.903.380
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	24	28.529.300.594	1.949.497.967
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	24	1.114.699.848	102.669.367

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
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		1.794.428.561.368	2.113.416.712.647
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		152.615.152.131	138.751.263.154
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.528.474.856	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	151.086.677.275	138.751.263.154
220	II. Tài sản cố định		319.019.930.235	175.211.957.794
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	285.623.474.900	148.261.088.208
222	Nguyên giá		1.041.854.279.832	515.693.568.740
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(756.230.804.932)	(367.432.480.532)
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	IV. Tài sản dở dang dài hạn		12.855.063.853	2.937.261.698
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	12.855.063.853	2.937.261.698
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.071.726.520.000	1.681.831.200.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	19.1	615.900.000.000	916.600.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	19.2	336.626.520.000	396.031.200.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.3	119.200.000.000	119.200.000.000
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	250.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		225.040.909.444	114.685.030.001
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	166.176.355.327	79.471.284.560
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.3	58.864.554.117	35.213.745.441
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.428.403.495.616	5.061.388.889.333

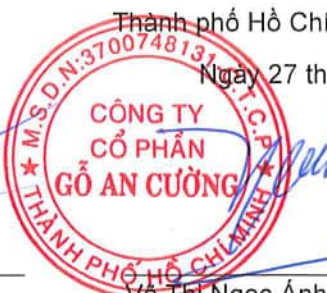
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.143.221.760.375	1.062.429.876.930
310	I. Nợ ngắn hạn		2.069.450.881.963	1.054.347.750.812
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	411.768.636.857	374.727.174.868
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	146.416.292.610	106.311.355.039
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	24	82.164.975.960	41.725.046.731
314	4. Phải trả người lao động		94.377.208.564	58.176.055.277
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	37.185.390.943	17.744.182.396
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.752.316.797	316.363.636
319	7. Phải trả ngắn hạn khác		2.022.944.597	2.408.136.834
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	1.209.034.306.911	420.236.681.956
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	84.728.808.724	32.702.754.075
330	II. Nợ dài hạn		73.770.878.412	8.082.126.118
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.824.126.484	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	56.005.968.518	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	26	12.940.783.410	8.082.126.118
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.285.181.735.241	3.998.959.012.403
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	4.285.181.735.241	3.998.959.012.403
411	1. Vốn cổ phần		1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		20.998.599.300	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.337.562.317.385	1.072.338.193.847
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		723.765.103.247	544.179.453.238
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		613.797.214.138	528.158.740.609
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.428.403.495.616	5.061.388.889.333


Nguyễn Thị Hồng Lan
Người lập


Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	28.1	4.578.252.827.191	2.473.671.645.419
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(1.970.074.497)	(84.240.485)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.576.282.752.694	2.473.587.404.934
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(3.453.395.443.746)	(1.803.045.924.295)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.122.887.308.948	670.541.480.639
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	360.528.400.216	542.973.211.418
22	7. Chi phí tài chính	30	(39.133.782.518)	(22.208.188.623)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.705.887.404)	(15.861.125.643)
25	8. Chi phí bán hàng	31	(488.979.662.883)	(335.031.922.688)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(240.521.996.290)	(231.473.258.068)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		714.780.267.473	624.801.322.678
31	11. Thu nhập khác	33	9.436.770.748	3.293.606.229
32	12. Chi phí khác	33	(2.565.732.041)	(42.512.684.224)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	33	6.871.038.707	(39.219.077.995)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		721.651.306.180	585.582.244.683
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(137.978.414.206)	(82.669.457.429)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	19.675.340.767	25.245.953.355
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		603.348.232.741	528.158.740.609

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Hồng Lan
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		721.651.306.180	585.582.244.683
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15 16, 17	61.471.492.226	47.055.312.476
03	Các khoản dự phòng		105.221.657.189	130.109.915.026
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(118.265.451)	172.069.771
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(357.273.008.987)	(530.394.858.885)
06	Chi phí lãi vay và thuê tài chính	30	30.705.887.404	15.861.125.643
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		561.659.068.561	248.385.808.714
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		73.181.470.024	(18.622.209.551)
10	Tăng hàng tồn kho		(907.724.020.806)	(31.791.870.458)
11	Giảm các khoản phải trả		119.688.733.535	152.111.061.200
12	Tăng chi phí trả trước		6.214.821.426	7.489.275.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(28.251.924.658)	(15.880.521.353)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24	(104.586.444.973)	(127.884.946.256)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.730.324.346)	(19.764.981.320)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(307.548.621.237)	194.041.616.959
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(157.902.242.828)	(47.498.976.536)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.120.184.726	934.828.284
23	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.672.000.000.000)	(1.957.000.000.000)
24	Thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.967.090.000.000	1.524.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.1	(495.900.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		98.699.291.987	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và lợi nhuận được chia		286.753.022.548	507.722.901.925
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		27.860.256.433	28.158.753.673

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.160.435.608.967	1.302.257.302.551
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(2.321.239.896.416)	(1.270.257.600.089)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	27.4	(302.139.607.900)	(241.126.563.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		537.056.104.651	(209.126.860.738)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		257.367.739.847	13.073.509.894
60	Tiền đầu năm		59.443.470.909	46.348.000.184
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(98.859)	21.960.831
70	Tiền cuối năm	5	316.811.111.897	59.443.470.909

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Hồng Lan
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3700748131 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Bình Dương - nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 36 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và buôn bán hàng gỗ gia dụng, gỗ công nghiệp, ván công nghiệp, hàng trang trí nội thất, thiết bị nhà bếp và các sản phẩm khác từ gỗ; các dịch vụ gia công lắp đặt.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.393 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.682 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng	Ngày 31 tháng
			12 năm 2025	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 RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh ("TM") số 1 và TM số 19.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập 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 đề ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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.

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 riêng 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm 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 thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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 riêng khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng 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 kỳ 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; và
- ▶ 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 37 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 riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo Thông tư 45.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Sáp nhập công ty con

Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con được sáp nhập vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ tại thời điểm sáp nhập theo hướng dẫn của Bộ Tài Chính trong Công văn số 8483/BTC-QLKT ngày 17 tháng 6 năm 2025.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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 RIÊNG (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)

3.16 Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 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.

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Thu nhập cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Lợi nhuận được chia

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 Các bên liên quan

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

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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.

Công ty đã kế thừa phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Sản xuất Gỗ An Cường tới ngày Sáp nhập và ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng (TM số 27.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	572.822.545	613.584.147
Tiền gửi ngân hàng	16.238.289.352	58.829.886.762
Các khoản tương đương tiền	300.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	316.811.111.897	59.443.470.909

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng 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 (TM số 25).

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.

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 các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 25).

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	648.270.441.569	288.151.783.770
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh	164.877.333.821	41.149.789.218
- Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.916.349.814	29.965.421.278
- Khác	405.476.757.934	217.036.573.274
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 35)	24.330.867.016	59.609.373.098
TỔNG CỘNG	672.601.308.585	347.761.156.868
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(97.413.229.188)	(42.063.585.020)
GIÁ TRỊ THUẬN	575.188.079.397	305.697.571.848

Công ty đã sử dụng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với giá trị là 393.000.000.000 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 25).

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	65.890.742.216	27.279.569.458
- Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Tổng hợp An Hưng - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	21.379.104.531	-
- Nguyễn Thị Mỹ Trinh	5.605.000.000	5.105.000.000
- Công ty TNHH Xingzhao Việt Nam	1.366.967.535	4.391.691.270
- Khác	37.539.670.150	17.782.878.188
Trả trước cho các bên liên quan (TM số 35)	870.284.203	572.018.498
TỔNG CỘNG	66.761.026.419	27.851.587.956

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên liên quan vay (TM số 35)	200.000.000.000	-
- Thăng Lợi Homes (*)	200.000.000.000	-
Cho vay các bên khác	257.607.547.278	256.547.547.278
- Công ty Cổ phần Novareal (**)	256.547.547.278	256.547.547.278
- Cá nhân khác	1.060.000.000	-
TỔNG CỘNG	457.607.547.278	256.547.547.278
Dự phòng phải thu khó đòi	(128.273.773.639)	(76.964.829.675)
GIÁ TRỊ THUẦN	329.333.773.639	179.582.717.603

(*) 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.

(**) 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, 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 khoản cho vay và được hưởng lãi suất.

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

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ cho vay (*)	133.849.584.295	133.849.584.295
Lãi tiền gửi	49.463.172.601	28.099.161.637
Tạm ứng cho nhân viên	1.890.993.652	448.694.611
Ký quỹ, ký cược	584.816.822	3.556.411.000
Khác	1.187.288.656	42.483.270
TỔNG CỘNG	186.975.856.026	165.996.334.813
Dự phòng phải thu khó đòi	(66.926.226.361)	(40.155.170.325)
GIÁ TRỊ THUẦN	120.049.629.665	125.841.164.488
Dài hạn		
Ủy thác đầu tư (**)	114.699.683.444	114.699.683.444
Ký quỹ, ký cược	25.218.620.114	13.184.362.780
Lãi từ khoản ủy thác đầu tư (**)	10.867.216.930	10.867.216.930
Khác	301.156.787	-
TỔNG CỘNG	151.086.677.275	138.751.263.154
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>25.519.776.901</i>	<i>13.184.362.780</i>
<i>Phải thu từ bên liên quan (TM số 35)</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 khoản 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 riêng này, VinaCapital đã thỏa thuận với tổ chức phát hành trái phiếu để bổ sung các tài sản thế chấp và thương thảo về lịch trình thanh toán cụ thể nhằm mục đích đảm bảo hoàn trả phần còn lại của khoản ủy thác đầu tư này cùng với lãi phải thu tương ứng. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, khoản ủy thác đầu tư này cùng với lãi phải thu tương ứng sẽ được thu hồi đầy đủ, và do đó chưa thấy có dấu hiệu tổn thất cần phải lập dự phòng.

Công ty Cổ phần Gổ An Cường

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	97.413.229.188	42.063.585.020	
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	128.273.773.639	76.964.829.675	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	66.926.226.361	40.155.170.325	
TỔNG CỘNG	292.613.229.188	159.183.585.020	

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

	Năm nay	Năm trước	VND
Số đầu năm	159.183.585.020	28.305.607.893	
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	93.708.295.626	134.828.183.552	
Cộng: Tăng do giao dịch sáp nhập công ty con	47.509.306.491	-	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(7.787.957.949)	(3.950.206.425)	
Số cuối năm	292.613.229.188	159.183.585.020	

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

	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	29.965.421.278	18.793.963.470	
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	20.753.828.343	16.319.528.150	19.462.030.837	9.223.193.798	
TỔNG CỘNG	500.063.236.903	292.613.229.188	467.672.626.842	159.183.585.020	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	758.722.227.475	(26.515.137.835)	316.907.724.373	(17.828.019.340)
Thành phẩm	430.678.077.418	(8.704.213.618)	93.500.858.565	(5.101.858.884)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	187.084.727.377	(7.794.743.650)	103.151.630.349	(1.064.663.995)
Hàng đang đi trên đường	85.849.908.646	-	34.748.591.200	-
Công cụ, dụng cụ	18.292.268.168	-	10.418.484.017	-
Hàng gửi đi bán	9.734.156.915	-	17.928.210.370	-
Hàng hóa	6.499.090.458	(2.012.574.851)	8.232.841.698	(2.082.610.321)
TỔNG CỘNG	1.496.860.456.457	(45.026.669.954)	584.888.340.572	(26.077.152.540)

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 25).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	26.077.152.540	25.196.165.344
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	18.949.517.414	15.602.523.187
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(14.721.535.991)
Số cuối năm	<u>45.026.669.954</u>	<u>26.077.152.540</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	13.727.961.569	9.552.903.380
Chi phí bảo trì	5.883.276.676	4.975.443.375
Công cụ, dụng cụ	2.693.931.998	1.050.311.735
Chi phí thuê	192.275.000	267.050.000
Khác	4.958.477.895	3.260.098.270
Dài hạn	166.176.355.327	79.471.284.560
Chi phí thuê đất (*)	147.727.869.993	60.779.250.959
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	8.111.530.415	9.580.629.984
Công cụ, dụng cụ	1.177.268.554	1.627.743.993
Chi phí thuê	1.863.604.335	1.909.714.133
Khác	7.296.082.030	5.573.945.491
TỔNG CỘNG	179.904.316.896	89.024.187.940

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền sử dụng đất của thửa đất 218 và thửa đất 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị còn lại là 56.544.169.976 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 58.295.280.261 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty (TM số 25).

Công ty Cổ phần Gổ An Cường

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Nguyên giá:	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
					Tài sản cố định khác	VND	
Số đầu năm	155.009.637.672	257.166.042.109	78.296.756.347	6.431.131.535	18.790.001.077	515.693.568.740	
Tăng do sáp nhập công ty con	165.090.046.759	279.032.028.865	46.026.353.087	5.444.172.518	838.562.000	496.431.163.229	
Mua trong năm	2.375.687.272	38.451.870.485	28.682.756.255	1.343.154.807	838.203.230	71.691.672.049	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.673.341.413	-	-	-	3.673.341.413	
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(30.486.627.311)	(2.659.549.736)	-	-	(33.146.177.047)	
Xóa sổ	(10.199.932.112)	(818.164.546)	-	(210.921.000)	(1.260.270.894)	(12.489.288.552)	
Số cuối năm	312.275.439.591	547.018.491.015	150.346.315.953	13.007.537.860	19.206.495.413	1.041.854.279.832	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	82.776.891.187	143.722.959.263	37.138.534.126	8.893.118.533	10.365.928.469	282.897.431.578	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu năm	103.631.512.787	183.290.917.410	58.801.787.839	4.182.365.781	17.525.896.715	367.432.480.532	
Tăng do sáp nhập công ty con	107.111.235.488	211.452.434.315	38.661.072.455	5.302.187.020	838.562.000	363.365.491.278	
Khấu hao trong năm	11.722.186.297	34.134.599.711	8.653.543.973	912.947.271	715.260.184	56.138.537.436	
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(15.831.120.352)	(2.597.341.837)	-	-	(18.428.462.189)	
Xóa sổ	(10.037.516.435)	(818.164.546)	-	(161.290.250)	(1.260.270.894)	(12.277.242.125)	
Số cuối năm	212.427.418.137	412.228.666.538	103.519.062.430	10.236.209.822	17.819.448.005	756.230.804.932	
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	51.378.124.885	73.875.124.699	19.494.968.508	2.248.765.754	1.264.104.362	148.261.088.208	
Số cuối năm	99.848.021.454	134.789.824.477	46.827.253.523	2.771.328.038	1.387.047.408	285.623.474.900	
Trong đó:							
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 25)	6.318.574.050	1.121.566.706	-	-	-	7.440.140.756	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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			
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Nhà ở thương mại (*)</i>	<i>Mặt bằng thương mại (**)</i>	<i>Tổng cộng</i>
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>(14.953.529.581)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>9.125.621.772</u>	<u>4.213.920.764</u>	<u>13.339.542.536</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	-	168.556.831	168.556.831
Số cuối năm	-	-	<u>168.556.831</u>	<u>168.556.831</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>9.125.621.772</u>	<u>4.045.363.933</u>	<u>13.170.985.705</u>

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

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

Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, 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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Mua sắm máy móc, thiết bị	12.061.781.353	555.465.748
Phần mềm	793.282.500	1.907.754.295
Sửa chữa văn phòng	-	474.041.655
TỔNG CỘNG	<u>12.855.063.853</u>	<u>2.937.261.698</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

19.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty con	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
	An Cường Đồng Nai (*)	87	495.900.000.000	-	-	-
Malloca Việt Nam (*)	100	120.000.000.000	-	100	120.000.000.000	-
Sản xuất Gỗ An Cường	100	-	-	100	796.600.000.000	-
TỔNG CỘNG		615.900.000.000	-		916.600.000.000	-

Trong năm, 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.

19.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	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
	Thắng Lợi Homes (*)	25,5	336.626.520.000	-	30	396.031.200.000

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

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

19.3 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 Thắng 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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	401.213.139.834	203.368.443.188
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	63.071.065.120	23.300.128.245
- 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
- Các nhà cung cấp khác	274.815.678.869	145.669.801.940
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 35)	10.555.497.023	171.358.731.680
TỔNG CỘNG	<u>411.768.636.857</u>	<u>374.727.174.868</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
Các nhà cung cấp khác	8.804.109.498	28.884.191.858
	112.292.362.872	63.724.140.558
TỔNG CỘNG	<u>146.416.292.610</u>	<u>106.311.355.039</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lương, thưởng nhân viên	19.371.455.512	8.964.573.787
Phí thưởng hoạt động cho Vinacapital (TM số 35)	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.657.973.197	204.010.451
Khác	9.155.962.234	2.575.598.158
TỔNG CỘNG	<u>37.185.390.943</u>	<u>17.744.182.396</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	32.702.754.075	2.902.004.448
Tăng do sáp nhập công ty con	53.682.779.695	-
Tăng trong năm	20.998.599.300	44.300.637.627
Sử dụng trong năm	(22.655.324.346)	(14.499.888.000)
Số cuối năm	<u>84.728.808.724</u>	<u>32.702.754.075</u>

Công ty Cổ phần Gổ An Cường

B09-DN

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

24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ ("GTGT")	1.949.497.967	229.929.510.485	(203.349.707.858)	28.529.300.594
Thuế khác	102.669.367	1.660.929.433	(648.898.952)	1.114.699.848
TỔNG CỘNG	2.052.167.334	231.590.439.918	(203.998.606.810)	29.644.000.442
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.717.583.125	137.978.414.206	(104.586.444.973)	66.109.552.358
Thuế thu nhập cá nhân	8.767.155.519	36.256.510.064	(29.444.482.388)	15.579.183.195
Thuế GTGT	240.308.087	208.015.034.137	(207.779.101.817)	476.240.407
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	89.046.311.611	(89.046.311.611)	-
Thuế nhập khẩu	-	15.409.891.327	(15.409.891.327)	-
Thuế khác	-	1.280.365.453	(1.280.365.453)	-
TỔNG CỘNG	41.725.046.731	487.986.526.798	(447.546.597.569)	82.164.975.960

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Số cuối năm
Ngắn hạn						VND
Vay ngân hàng (TM số 25.1)	420.236.681.956	3.095.535.608.967	(2.308.122.583.028)	1.407.760.656	(23.161.640)	1.209.034.306.911
Vay cá nhân (TM số 25.2)	420.236.681.956	3.039.535.608.967	(2.282.122.583.028)	-	(23.161.640)	1.177.626.546.255
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (TM số 25.3)	-	56.000.000.000	(26.000.000.000)	-	-	30.000.000.000
	-	-	-	1.407.760.656	-	1.407.760.656
Dài hạn						
Vay cá nhân (TM số 25.2)	-	70.531.042.562	(13.117.313.388)	(1.407.760.656)	-	56.005.968.518
Nợ thuế tài chính (TM số 25.3)	-	64.900.000.000	(13.000.000.000)	-	-	51.900.000.000
	-	5.631.042.562	(117.313.388)	(1.407.760.656)	-	4.105.968.518
TỔNG CỘNG	420.236.681.956	3.166.066.651.529	(2.321.239.896.416)	-	(23.161.640)	1.265.040.275.429

Công ty Cổ phần Gổ An Cường

B09-DN

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

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

25.1 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, 13 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 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 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 300 tỷ VND; Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 50 tỷ VND; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở thửa đất số 441 tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;
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		Máy móc thiết bị của Công ty có giá trị còn lại 1,1 tỷ VND
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	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 300 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 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		
TỔNG CỘNG	1.177.626.546.255				

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

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

25.2 Vay cá nhân

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

	Số cuối 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		

25.3 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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn trả mặt bằng (TM số 3.14)	8.632.243.820	4.265.351.118
Trợ cấp thôi việc	4.308.539.590	3.816.775.000
TỔNG CỘNG	12.940.783.410	8.082.126.118

Công ty Cổ phần Gổ An Cường

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	22.750.817.418	812.276.080.367	3.761.647.716.341
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	528.158.740.609	528.158.740.609
Cổ tức công bố	-	-	-	(241.260.713.600)	(241.260.713.600)
Phân loại qua quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(22.464.724.098)	-	(22.464.724.098)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(21.835.913.529)	(21.835.913.529)
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	-	(286.093.320)	-	(286.093.320)
Số cuối năm	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.072.338.193.847	3.998.959.012.403
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	-	1.072.338.193.847	3.998.959.012.403
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	603.348.232.741	603.348.232.741
Cổ tức công bố (TM số 27.4)	-	-	-	(301.575.892.000)	(301.575.892.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	20.998.599.300	(20.998.599.300)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(20.998.599.300)	(20.998.599.300)
Trích lập quỹ thiện nguyện (*)	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Lợi nhuận của công ty con mang về do sáp nhập (TM số 4)	-	-	-	10.448.981.397	10.448.981.397
Số cuối năm	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.337.562.317.385	4.285.181.735.241

- (*) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2025/NQ-GAC-DHCD ngày 8 tháng 5 năm 2025, Cổ đông Công ty đã thông qua việc:
- ▶ Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 VND;
 - ▶ Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 tương ứng với số tiền là 20.998.599.300 VND;
 - ▶ Trích lập quỹ thiện nguyện với số tiền là 5.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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		
	<i>Số cuối năm và số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	%
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	<u>1.507.879.460.000</u>	<u>1.507.879.460.000</u>	<u>100,00</u>

27.3 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.507.879.460.000</u>	<u>1.507.879.460.000</u>
Cổ tức 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	4.578.252.827.191	2.473.671.645.419
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	4.532.401.057.897	2.433.315.861.748
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	20.631.700.658	26.344.139.291
<i>Doanh thu bán bất động sản đầu tư</i>	14.614.582.875	-
<i>Doanh thu cho thuê</i>	10.605.485.761	14.011.644.380
Các khoản giảm trừ	(1.970.074.497)	(84.240.485)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(1.960.395.320)	(52.568.250)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(9.679.177)	(31.672.235)
DOANH THU THUẦN	4.576.282.752.694	2.473.587.404.934
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	4.530.430.983.400	2.433.231.621.263
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	20.631.700.658	26.344.139.291
<i>Doanh thu bán bất động sản đầu tư</i>	14.614.582.875	-
<i>Doanh thu cho thuê</i>	10.605.485.761	14.011.644.380
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	4.088.642.385.088	2.254.894.261.980
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 35)</i>	487.640.367.606	218.693.142.954

28.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận được chia	189.702.749.131	409.631.110.052
Lãi tiền gửi	118.414.284.381	91.809.783.714
Lợi nhuận từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết	37.358.208.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	14.598.284.423	12.518.177.174
Lãi dự thu	-	28.677.095.702
Doanh thu hoạt động tài chính khác	454.874.281	337.044.776
TỔNG CỘNG	360.528.400.216	542.973.211.418

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm và hàng hóa đã bán	3.407.906.540.692	1.778.639.140.454
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	14.953.529.581	-
Giá vốn cho thuê	7.094.347.283	8.540.741.342
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.631.471.268	16.719.704.185
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	18.949.517.414	880.987.196
Hoàn nhập dự phòng hoàn trả mặt bằng	(139.962.492)	(1.734.648.882)
TỔNG CỘNG	3.453.395.443.746	1.803.045.924.295

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	30.705.887.404	15.861.125.643
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	8.423.283.514	6.220.772.475
Chi phí tài chính khác	4.611.600	126.290.505
TỔNG CỘNG	39.133.782.518	22.208.188.623

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	488.979.662.883	335.031.922.688
Chi phí nhân viên	206.475.631.023	131.529.942.479
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	93.220.844.127	65.208.006.288
Chi phí vận chuyển	76.409.807.341	44.816.591.342
Chi phí thuê	35.967.444.982	28.089.144.220
Chi phí khấu hao và hao mòn	8.331.206.955	7.616.990.885
Chi phí khác	68.574.728.455	57.771.247.474
Chi phí quản lý doanh nghiệp	240.521.996.290	231.473.258.068
Chi phí nhân viên	88.856.598.948	59.185.010.274
Dự phòng phải thu khó đòi	85.920.337.677	130.877.977.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5727.277.079	3.840.720.049
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.486.749.068	1.509.568.653
Chi phí khác	57.531.033.518	36.059.981.965
TỔNG CỘNG	729.501.659.173	566.505.180.756

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	2.449.536.022.404	1.346.360.982.819
Chi phí nhân viên	584.331.534.784	408.214.221.202
Chi phí dịch vụ mua ngoài	239.069.008.664	151.884.607.897
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	85.920.337.677	130.877.977.127
Chi phí vận chuyển	79.384.559.625	44.816.591.342
Chi phí công cụ, dụng cụ	62.204.611.257	39.319.858.357
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 14, 15, 16 và 17)	61.471.492.226	47.055.312.476
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	18.949.517.414	880.987.196
Chi phí khác	151.577.000.783	107.359.427.728
TỔNG CỘNG	3.732.444.084.834	2.276.769.966.144

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

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	9.436.770.748	3.293.606.229
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	6.163.325.378	276.869.417
Khác	3.273.445.370	3.016.736.812
Chi phí khác	(2.565.732.041)	(42.512.684.224)
Chi phí chậm nộp thuế	(550.115.994)	(39.967.528.048)
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	(212.046.427)	-
Thuế GTGT không được khấu trừ	-	(2.089.393.712)
Khác	(1.803.569.620)	(455.762.464)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>6.871.038.707</u>	<u>(39.219.077.995)</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	136.614.904.519	77.943.096.222
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	<u>1.363.509.687</u>	<u>4.726.361.207</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	137.978.414.206	82.669.457.429
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(19.675.340.767)</u>	<u>(25.245.953.355)</u>
TỔNG CỘNG	<u>118.303.073.439</u>	<u>57.423.504.074</u>

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	<u>721.651.306.180</u>	<u>585.582.244.683</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	144.330.261.236	117.116.448.937
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	10.549.852.342	17.506.915.940
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.363.509.687	4.726.361.207
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	<u>(37.940.549.826)</u>	<u>(81.926.222.010)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>118.303.073.439</u>	<u>57.423.504.074</u>

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản dự phòng	48.870.411.716	30.600.442.026	18.269.969.690	24.361.208.957
Chi phí trích trước	4.200.104.478	2.268.318.391	1.931.786.087	61.810.724
Trợ cấp thôi việc phải trả	861.707.918	763.355.000	98.352.918	17.119.917
Lợi nhuận từ doanh thu với hóa đơn đã phát hành nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận	461.726.956	1.581.630.024	(1.119.903.068)	805.813.757
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con	4.470.603.049	-	495.135.140	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>58.864.554.117</u>	<u>35.213.745.441</u>		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			<u>19.675.340.767</u>	<u>25.245.953.355</u>

35. 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 Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Malloca Việt Nam	Công ty con
An Cường Đồng Nai	Công ty con
Sản xuất Gỗ An Cường	Công ty con
	(đến ngày 31 tháng 8 năm 2025)
AConcept Việt Nam	Công ty con gián tiếp
Thắng Lợi Homes	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam ("Đầu tư NC Việt Nam")	Cổ đồng kiểm soát
Whitlam Holding Pte. Ltd. ("Whitlam Holding")	Cổ đồng lớn
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. ("Sumitomo Singapore")	Cổ đồng 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

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Thăng Lợi ("Bất động sản Thăng Lợi")	Thành viên HĐQT của Công ty là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Land ("Thăng Lợi Land")	Điều hành bởi thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Ông Masao Kamibayashiyama	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Thanh Phong	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập HĐQT (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 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 kỳ kế toán không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

Những giao dịch trọng yếu của 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Sản xuất Gỗ An Cường	Mua hàng hóa và dịch vụ	878.814.962.155	253.495.837.182
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	276.545.207.654	151.410.206.997
	Lợi nhuận được chia	175.702.749.131	369.631.110.052
	Mua tài sản cố định	31.612.000.000	-
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

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

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

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hành Tinh Xanh	Mua hàng hóa và dịch vụ	166.622.671.746	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	137.772.305.300	-
Ván ép Trung Hiếu	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	40.912.211.852	30.114.934.020
Sumitomo Singapore	Chia cổ tức	59.143.638.000	47.314.910.400
	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.624.833.952	7.792.729.766
Malloca Việt Nam	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.306.607.164	21.740.961.249
	Lợi nhuận được chia	14.000.000.000	40.000.000.000
	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.289.400.990	10.345.088.715
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	-
Thảo Nghĩa Thành	Mua hàng hóa và dịch vụ	7.862.504.706	8.622.242.680
Sumitomo Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.255.965.634	1.775.206.624
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	19.156.858
AConcept Việt Nam	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.228.260.000	1.646.333.522
	Mua hàng hóa và dịch vụ	576.029.730	294.420.610
	Mua tài sản cố định	254.545.455	-
An Cường Đồng Nai	Góp vốn	495.900.000.000	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	541.300.000	-
Thăng Lợi Land	Mua bất động sản đầu tư	5.988.494.435	-
	Mua hàng hóa và dịch vụ	35.589.600	-
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	71.480.492
Đầu tư NC Việt Nam	Chia cổ tức	150.926.388.000	120.741.110.400
Whitlam Holding	Chia cổ tức	54.484.794.000	43.587.835.200
Cổ đông khác	Chia cổ tức	37.021.072.000	29.616.857.600

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</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
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	495.000.000	379.446.239
AConcept Việt Nam	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.590.500	125.048.155
Sản xuất Gỗ An Cường	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	38.038.505.296
		24.330.867.016	59.609.373.098
<i>Trả trước cho người bán 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Thắng Lợi Homes	Cho vay	200.000.000.000	-	
Phải thu dài hạn khác				
VinaCapital	Ủy thác đầu tư	114.699.683.444	114.699.683.444	
	Lãi từ ủy thác đầu tư	10.867.216.930	10.867.216.930	
		125.566.900.374	125.566.900.374	
Phải trả người bán ngắn hạn				
Malloca Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.716.972.584	6.391.239.408	
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	
AConcept Việt Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	587.476.027	925.350.283	
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	-	
Sản xuất Gỗ An Cường	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	159.570.730.233	
Sumitomo Singapore	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.517.255.884	
		10.555.497.023	171.358.731.680	
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:				
			VND	
	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Hội đồng Quản trị				
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch	6.007.351.852	-	
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 Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập	-	-	
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập	-	-	
Ông Phan Quốc Công	Thành viên độc lập	-	-	
		7.891.051.852	2.035.280.000	
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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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	
	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc	4.367.666.666	2.773.950.000
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>29.828.464.593</u>	<u>21.241.683.000</u>

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê một số văn phòng, mặt bằng và đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	45.503.664.357	40.192.785.424
Trên 1 năm đến 5 năm	51.597.222.943	63.938.214.971
Trên 5 năm	801.217.546	381.156.295
TỔNG CỘNG	<u>97.902.104.846</u>	<u>104.512.156.690</u>

Công ty là bên cho thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.791.685.055	8.730.244.380
Trên 1 năm đến 5 năm	18.885.580.625	12.202.025.055
TỔNG CỘNG	<u>22.677.265.680</u>	<u>20.932.269.435</u>

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

37. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	13.666,21	1.010.305,44
Ngoại tệ - Euro (EUR)	245,13	5.214,94

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Hồng Lan
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

