

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
PISICO CORPORATION JOINT  
STOCK COMPANY**  
Số/No: 344 /TCT-TCKT

V/v công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2025 và giải trình các nội dung liên quan.

Ref: Announcement of information on the separated and consolidated Financial Statements for Quarter 3 of 2025 and explanation of related contents.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Gia Lai, ngày 27 tháng 10 năm 2025  
Gia Lai, October 27, 2025



Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/ Ha Noi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty PISICO Bình Định – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau :

Complying with the provisions of Clauses 3 and 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, PISICO Binh Dinh Corporation – Joint Stock Company discloses Financial statement (FS) for Quarter 3 of 2025 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

**1. BCTC Quý 3 năm 2025/ Financial statements for Quarter 3 of 2025**

- BCTC Quý 3 năm 2025 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ Financial statements for the 3<sup>rd</sup> quarter of 2025 as prescribed in Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC include:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ Separate financial statements (TCNY has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ Consolidated financial statements (TCNY has subsidiaries);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/General financial statements (TCNY has an accounting unit affiliated to the organization of its own accounting apparatus);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ The explanatory documents that must be disclosed together with the financial statements as prescribed in Clause 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC include:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?/ Does the profit after corporate income tax in the statement of business results of the reporting period change by 10% or more compared to the report of the same period of the previous year?

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước/ The document explaining profit changed by 10% over the same period last year:

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?/ Is the profit after tax in the reporting period a loss, transferred from profit in the same period of the previous year to a loss in this period or vice versa?

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ Explanation document of the after-tax profit in the loss period, transfer from profit in the same period of the previous year to loss in this period or vice versa:

Có/Yes

Không/No

### Đại diện tổ chức

### Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBBT

Legal representative/Person authorized to  
disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signed, full name, position, and seal)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đồng chí Ánh

### Noi nhận:

- Như trên/As above;
- Website PISICO;
- Ban Tổng giám đốc/Board of Directors;
- Các phòng nghiệp vụ/Departments;
- Lưu: VT/Archives: VT

CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN

-----Cô \* 80-----

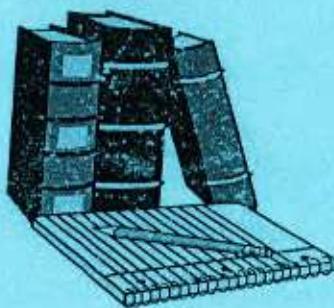


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

-----Cô \* 80-----

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TCTY PISICO QUÝ 3 NĂM 2025

-----♦ ♦ -----



Nơi nhận:

Gia Lai, ngày tháng 10 năm 2025

**MỤC LỤC**

|   | Trang |
|---|-------|
| 1. Mục lục                                | 1     |
| 2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất          | 2-4   |
| 3. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất    | 5     |
| 4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất    | 6-7   |
| 5. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 8-27  |

## TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

Mẫu B 01 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

## BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 30/09/2025    | Tại ngày 01/01/2025    |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGÂN HẠN</b>                   | 100   |             | <b>193.649.825.861</b> | <b>250.993.808.072</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 110   | V. 1        | <b>10.571.670.423</b>  | <b>13.094.138.837</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111   |             | 9.571.670.423          | 12.694.138.837         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112   |             | 1.000.000.000          | 400.000.000            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 120   |             | <b>31.440.000.000</b>  | <b>29.400.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123   | V. 2        | 31.440.000.000         | 29.400.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | 130   |             | <b>93.048.274.551</b>  | <b>156.803.318.132</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131   | V. 3        | 16.300.402.007         | 35.934.851.526         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132   | V. 4        | 23.914.350.628         | 32.117.910.680         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135   |             | 47.209.441.549         | 47.209.441.549         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136   | V. 5        | 13.365.579.049         | 49.219.515.806         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137   | V. 7        | (7.741.498.682)        | (7.678.401.429)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 140   | V. 6        | <b>53.763.523.317</b>  | <b>47.773.706.129</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141   |             | 53.763.523.317         | 47.773.706.129         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | 150   |             | <b>4.826.357.570</b>   | <b>3.922.644.974</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151   | V. 12       | 651.080.221            | 403.415.142            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152   |             | 4.083.509.820          | 2.806.677.249          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153   | V. 16       | 91.767.529             | 712.552.583            |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>30/09/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | 200        |             | <b>513.186.060.635</b> | <b>503.482.955.182</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn                   | 210        |             | <b>6.885.772.500</b>   | <b>8.861.685.000</b>   |
| 1. Phái thu dài hạn khác                        | 216        |             | 6.885.772.500          | 8.861.685.000          |
| II. Tài sản cố định                             | 220        |             | <b>58.656.101.817</b>  | <b>57.386.130.041</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V. 9        | 48.911.642.113         | 47.410.190.121         |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 194.377.761.449        | 187.579.583.501        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (145.466.119.336)      | (140.169.393.380)      |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V. 10       | 9.744.459.704          | 9.975.939.920          |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 13.607.264.000         | 13.661.264.000         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (3.862.804.296)        | (3.685.324.080)        |
| III. Bất động sản đầu tư                        | 230        | V. 11       | <b>30.019.091.250</b>  | <b>30.427.518.924</b>  |
| 1. Nguyên giá                                   | 231        |             | 87.036.537.141         | 86.358.014.919         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | (57.017.445.891)       | (55.930.495.995)       |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                     | 240        |             | <b>276.654.710.204</b> | <b>256.839.283.724</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V. 8        | 268.574.607.080        | 255.582.852.151        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V. 8        | 8.080.103.124          | 1.256.431.573          |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                     | 250        |             | <b>127.130.724.595</b> | <b>136.588.730.748</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252        | V. 2        | 123.258.773.729        | 132.716.779.882        |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V. 2        | 7.511.619.996          | 7.511.619.996          |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (3.639.669.130)        | (3.639.669.130)        |
| VI. Tài sản dài hạn khác                        | 260        |             | <b>13.839.660.269</b>  | <b>13.379.606.745</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V. 12       | 13.785.913.429         | 12.959.602.029         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 53.746.840             | 420.004.716            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>706.835.886.496</b> | <b>754.476.763.254</b> |

## TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

| CHỈ TIÊU                                       | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày<br>30/09/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | 300   |             | <b>269.137.915.651</b> | <b>298.845.991.844</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | 310   |             | <b>190.666.975.197</b> | <b>216.788.328.610</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311   | V. 14       | 12.814.522.557         | 16.038.810.601         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312   | V. 15       | 5.509.360.765          | 397.835.094            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313   | V. 16       | 3.418.134.093          | 40.552.124.512         |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314   |             | 2.993.304.787          | 13.613.089.467         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315   | V. 17       | 4.085.782.886          | 2.053.709.981          |
| 7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318   | V. 20a      | 7.284.950.326          | 7.422.660.510          |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319   | V. 18       | 10.151.617.084         | 8.998.929.214          |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320   | V. 13       | 143.084.083.885        | 126.920.645.385        |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321   |             | -                      | -                      |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322   | V. 19       | 1.325.218.814          | 790.523.846            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | 330   |             | <b>78.470.940.454</b>  | <b>82.057.663.234</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336   | V. 20b      | 73.533.559.742         | 76.896.533.316         |
| 2. Phai trả dài hạn khác                       | 337   |             | 4.937.380.712          | 4.937.380.712          |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338   | V. 13       | -                      | 223.749.206            |
| <b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | 400   |             | <b>437.697.970.845</b> | <b>455.630.771.410</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | 410   |             | <b>437.697.970.845</b> | <b>455.630.771.410</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411   | V. 21       | 275.000.000.000        | 275.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a  |             | 275.000.000.000        | 275.000.000.000        |
| 2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417   | V. 21       | (18.860.573.207)       | (20.885.128.825)       |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418   | V. 21       | 12.958.335.540         | 12.958.335.540         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421   | V. 21       | 53.428.442.784         | 76.356.686.519         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a  |             | 44.908.068.661         | 22.069.484.595         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b  |             | 8.520.374.123          | 54.287.201.924         |
| 5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát         | 429   | V. 22       | 115.171.765.728        | 112.200.878.176        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | 440   |             | <b>706.835.886.496</b> | <b>754.476.763.254</b> |

Gia Lai, ngày 27 tháng 10 năm 2025



Hoàng Trọng Việt  
Lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam  
Kế toán trưởng

Đồng Thị Ánh  
Chủ tịch HĐQT

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 -&gt; 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

| CHI TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý 3          |                 | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý |                 |
|--|-------|-------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|
|  |       |             | Năm nay        | Năm trước       | Năm nay                        | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    |             | 82.970.883.860 | 117.743.372.682 | 277.181.506.172                | 358.128.508.553 |
| 2. Các khoản giam trú doanh thu                    | 02    |             |                |                 | -                              | -               |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 10    | VI. 1       | 82.970.883.860 | 117.743.372.682 | 277.181.506.172                | 358.128.508.553 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI. 2       | 68.622.112.672 | 100.118.350.716 | 233.860.799.906                | 305.344.487.657 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 14.348.771.188 | 17.625.021.966  | 43.320.706.266                 | 52.784.020.896  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI. 3       | 1.595.503.506  | 4.375.064.402   | 7.374.428.516                  | 10.317.466.646  |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI. 4       | 1.913.093.329  | 2.086.293.831   | 6.344.436.918                  | 6.601.876.451   |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                   | 23    |             | 1.912.760.252  | 1.906.309.142   | 5.973.156.282                  | 5.793.319.241   |
| 8. Phản lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh  | 24    |             | -              | -               | 248.756.259                    | 6.949.913.319   |
| 9. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | 5.703.930.953  | 4.963.006.090   | 13.991.925.662                 | 14.920.630.499  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26    |             | 5.706.035.414  | 5.535.620.532   | 17.758.193.449                 | 17.961.619.260  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 2.621.214.998  | 9.415.165.915   | 12.849.335.012                 | 30.567.274.651  |
| 12. Thu nhập khác                                  | 31    | VI. 5       | 2.906.410.885  | 880.597.415     | 4.586.693.578                  | 1.600.611.001   |
| 13. Chi phí khác                                   | 32    | VI. 6       | 1.473.435.962  | 286.250.350     | 1.644.319.103                  | 371.824.244     |
| 14. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 1.432.974.923  | 594.347.065     | 2.942.374.475                  | 1.228.786.757   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 4.054.189.921  | 10.009.512.980  | 15.791.709.487                 | 31.796.061.408  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | VI. 7       | 1.033.487.479  | 1.263.535.692   | 3.040.752.796                  | 4.121.395.421   |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại    | 52    |             | (15.590.386)   | 142.398.172     | 366.257.876                    | 305.295.659     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 3.036.292.828  | 8.603.579.116   | 12.384.698.815                 | 27.369.370.328  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông ety me          | 61    | VI. 8       | 1.604.787.879  | 5.358.094.200   | 8.520.374.123                  | 19.349.421.237  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62    |             | 1.431.504.949  | 3.245.484.916   | 3.864.324.692                  | 8.019.949.091   |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI. 9       | 58             | 195             | 310                            | 704             |


  
Hoàng Trọng Việt  
Lập biểu


  
Nguyễn Hoàng Lam  
Kế toán trưởng


  
Đồng Thị Ánh  
Chủ tịch HĐQT

**TỔNG CÔNG TY PISCO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**Mẫu B 03 - DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Từ ngày 01/01/2025 -> 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay               | Năm trước              |
|--|-----------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                       |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |             | 15.791.709.487        | 31.796.061.408         |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |             | 6.905.619.355         | 4.623.042.241          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        | VII. 1      | 6.690.276.523         | 7.786.032.734          |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | 63.097.253            | 23.538.792             |
| - Lãi, lỗ chênh lệch ty giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | (20.726.791)          | (25.743.983)           |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | VII. 2      | (6.200.395.841)       | (8.912.104.543)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 6.373.368.211         | 5.751.319.241          |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             |                       |                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 22.697.328.842        | 36.419.103.649         |
| - Tăng, giảm các khoản phai thu  | 09        |             | 67.870.172.867        | 34.362.781.055         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (18.981.572.117)      | (66.875.767.075)       |
| - Tăng, giảm các khoản phai trả (không kể lãi vay phai trả, Thuế TNDN phai nộp)            | 11        |             | (42.349.148.175)      | 4.608.982.145          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (1.073.976.479)       | (275.493.357)          |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             |                       |                        |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (6.288.341.895)       | (5.709.237.993)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (8.869.341.096)       | (2.237.008.750)        |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | 124.020.000           | 5.400.000              |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |             | (3.032.892.000)       | (3.754.437.194)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>10.096.249.947</b> | <b>(3.455.677.520)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                       |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | (4.241.628.492)       | 104.644.229            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | 152.969.800           | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | (1.071.000.000)       | (30.135.528.376)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | -                     | 18.780.780.000         |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cò tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 8.894.071.374         | 9.232.989.853          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>3.734.412.682</b>  | <b>(2.017.114.294)</b> |

**TỔNG CÔNG TY PISCO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>             |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | 31        |             | -                       | 6.285.863.857           |
| 2. Tiền thu từ vay   | 33        | VII. 3      | 359.976.865.623         | 419.847.032.000         |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay                                     | 34        | VII. 4      | (344.037.176.329)       | (404.162.753.913)       |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và CDTs             | 36        |             | (32.303.500.000)        | (31.125.851.450)        |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>            | <i>40</i> |             | <i>(16.363.810.706)</i> | <i>(9.155.709.506)</i>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                          | <b>50</b> |             | <b>(2.533.148.077)</b>  | <b>(14.628.501.320)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                         | <b>60</b> |             | <b>13.094.138.837</b>   | <b>25.928.084.357</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        |           |             | 10.679.663              | 198.470.654             |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                        | <b>70</b> |             | <b>10.571.670.423</b>   | <b>11.498.053.691</b>   |

Gia Lai, ngày 27 tháng 10 năm 2025



  
Hoàng Trọng Việt  
Lập biếu

  
Nguyễn Hoàng Lam  
Kế toán trưởng

  
Đồng Thị Ánh  
Chủ tịch HĐQT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 -> 30/09/2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức vốn chủ sở hữu: Công ty cổ phần

Tổng công ty PISICO Bình Định - Công ty cổ phần (viết tắt là PISICO) tiền thân là Tổng công ty Sản Xuất Dầu Tự Dịch Vụ Xuất Nhập Khẩu Bình Định là Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu được thành lập theo Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 23/6/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100258987 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Bình Định cấp lần đầu ngày 01/9/2010.

Ngày 17/10/2013, UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 3065/QĐ-UBND, về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa chuyển Tổng công ty Sản Xuất Dầu Tự Dịch Vụ XNK Bình Định thành Tổng công ty PISICO Bình Định - Công ty cổ phần.

Tổng Công ty Pisico Bình Định - Công ty Cổ phần chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần kể từ ngày 27/01/2014 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 27 tháng 01 năm 2014.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty Pisico Bình Định - Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 3 đến lần đăng ký thay đổi lần thứ 7 là 275.000.000.000 đồng, được chia thành 27.500.000 cổ phần có mệnh giá 10.000 đồng.

Trụ sở chính của PISICO đặt tại 99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Gia Lai

#### 2. Linh vực và ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ; Chế biến lâm sản; Trồng rừng và chăm sóc rừng; Khai thác gỗ và khai thác lâm sản khác; Tư vấn thiết kế công trình lâm sinh; Kinh doanh truyền hình cáp; Kinh doanh dịch vụ cảng biển, dịch vụ giao nhận hàng hóa; Dịch vụ cho thuê kho, bãi, bao quản hàng hóa; Khách sạn; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống; Sản xuất các loại bao bì, sản phẩm tiêu dùng từ chất dẻo; Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản; Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng; Kinh doanh nguyên liệu giấy; Khai thác, chế biến và mua bán hàng nông, lâm, thủy sản; Sản xuất và mua bán hàng công nghiệp thực phẩm, thức ăn chăn nuôi, may mặc, giày da; Mua bán máy móc, thiết bị, vật tư, nguyên phụ liệu ngành nông, lâm, thủy sản và vật liệu xây dựng; Mua bán máy móc, phương tiện vận tải, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, xăng dầu; Kinh doanh truyền hình cáp và vật tư, thiết bị viễn thông; Thăm dò, khai thác, chế biến, mua bán tài nguyên khoáng sản các loại; Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp.

#### 3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

của Tổng Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

|  | Tên Công ty   | Địa chỉ trụ sở chính   | Vốn điều lệ theo GPKD | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết |
|--|---|--|-----------------------|--------------|------------------|
| <b>a. Công ty con</b>                            |   |  |                       |              |                  |
|  | Công ty CP DV PT Hạ tầng P.B.C  | Phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai                             | 15.000.000.000        | 99,90%       | 99,90%           |
|  | Cty TNHH MTV truyền hình Cáp Quy Nhơn   | 198 Trần Hưng Đạo, P.Quy Nhơn, Gia Lai                         | 10.000.000.000        | 100%         | 100,00%          |
|  | Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Quy Nhơn  | Đường số 10, KCN Phú Tài, P.Quy Nhơn Bắc, Gia Lai              | 24.500.000.000        | 51%          | 51,00%           |
|  | Công ty TNHH MTV HR PISICO  | 99 Tây sơn, P.Quy Nhơn Nam, Gia Lai                            | 5.000.000.000         | 100%         | 100,00%          |
|  | Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát  | 99 Tây sơn, P.Quy Nhơn Nam, Gia Lai                            | 350.000.000.000       | 57,14%       | 57,14%           |
|  | Công ty CP Pisico Đăk Lăk   | 25 An Dương Vương, Xã M'Drăk, Tỉnh Đăk Lăk                     | 15.000.000.000        | 80,87%       | 80,87%           |
|  | Công ty CP Đầu tư Pisico Đăk Lăk  | 25 An Dương Vương, Xã M'Drăk, Tỉnh Đăk Lăk                     | 12.000.000.000        | 83,20%       | 83,20%           |
| <b>b. Công ty liên doanh, liên kết</b>           |   |  |                       |              |                  |
|  | Công ty CP Kinh doanh CNN Bình Định   | 99 Tây sơn, P.Quy Nhơn Nam, Gia Lai                            | 180.000.000.000       | 50%          | 50,00%           |
|  | Công ty CP chế biến gỗ Nội Thất Thành Tâm   | Một phần Lô A12 + Lô A13, KCN Phú Tài, P.Quy Nhơn Bắc, Gia Lai | 22.500.000.000        | 40,01%       | 40,01%           |
|  | Công ty CP PISICO Hà Thanh  | Lô A3, Cụm CN Vân Canh, Vân Canh, Gia Lai                      | 23.800.000.000        | 44,97%       | 44,97%           |
|  | Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định (Gián tiếp)  | Lô E15.1 + E16.2, KCN Nhơn Hòa, xã An Nhơn, Tỉnh Gia Lai       | 9.000.000.000         | 22,95%       | 45,00%           |
| <b>c. Các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty:</b> |   |  |                       |              |                  |
|  | ► <b>Xí nghiệp Chế biến Lâm sản Xuất khẩu Pisico</b><br>Địa chỉ: Khu vực 7, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai.  |  |                       |              |                  |
|  | ► <b>Xí nghiệp Lâm nghiệp Pisico</b><br>Địa chỉ: Khu vực 7, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai.                  |  |                       |              |                  |
|  | ► <b>Xí nghiệp kinh doanh và Phát triển hạ tầng Pisico</b><br>Địa chỉ: 99 Tây Sơn, P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai |  |                       |              |                  |

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của PISICO bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

# TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

### III. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

#### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con cho cùng giai đoạn tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của Chủ sở hữu của công ty mẹ trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tỷ giá được chọn để áp dụng trong kế toán: tỷ giá được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định.

Các báo cáo tài chính có đồng tiền kế toán không phải là Việt Nam đồng được chuyển đổi sang Việt Nam đồng phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình chuyển đổi Bảng Cân đối kế toán được trình bày tại khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại trình bày ngắn và dài hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay được phân loại trình bày ngắn và dài hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo.

**Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Một Công ty được xác định là công ty liên kết khi Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết không được phân bổ và được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu được phân loại trình bày ngắn và dài hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên thời gian thu hồi còn lại kể từ thời điểm báo cáo.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà có bằng chứng cho thấy người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

# TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm trị giá mua vào của hàng tồn kho, các chi phí thu mua (nếu có), các chi phí gia công sản xuất (nếu có)... để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán trớn tính trừ các chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tại thời điểm phát sinh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập phù hợp với các quy định kế toán hiện hành, và khi có bằng chứng cho thấy giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, bất động sản đầu tư:

#### Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                          | Thời gian khấu hao |
|--------------------------|--------------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 5 - 25 năm         |
| Máy móc, thiết bị        | 3 - 15 năm         |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 8 năm          |
| Phương tiện vận tải      | 3 - 15 năm         |
| Tài sản khác             | 4 - 10 năm         |

#### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện quyền sử dụng đất và các phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn thì không khấu hao theo quy định hiện hành. Giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất là 50 năm. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 4 năm.

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến BDS đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

# TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

Khi bắt động động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ, khoản lãi lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Chi phí trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

### 8. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 3 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### 9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nợ phải trả phản ánh các khoản nợ mà Tổng Công ty phải trả phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh bao gồm các khoản phải trả cho người bán, cho Nhà nước, cho công nhân viên và các khoản phải trả khác.

Nợ phải trả được phân loại trình bày ngắn và dài hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên thời gian thanh toán còn lại kể từ thời điểm báo cáo.

### 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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản khác như khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay.....

### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm, doanh thu được ghi nhận trong năm tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn bốn điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở đòn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### 14. Thuế

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành phải trả được tính dựa trên thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN áp dụng trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất do điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế hay các chi phí không được khấu trừ thuế hoặc được khấu trừ ở các năm khác (bao gồm cả số lỗ mang sang, nếu có).

Thuế thu nhập hoãn lại được tính dựa trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất, và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đã phát sinh liên quan đến khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hiện hành phải nộp, và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**15. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỔI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                            | 30/9/2025             | 01/01/2025            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tại quỹ           | 2.931.132.509         | 5.693.327.614         |
| Tiền gửi ngân hàng         | 6.640.537.914         | 7.000.811.223         |
| Các khoản tương đương tiền | 1.000.000.000         | 400.000.000           |
| <b>Cộng</b>                | <b>10.571.670.423</b> | <b>13.094.138.837</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                    | Tại ngày 30/09/2025   |                       | Tại ngày 01/01/2025   |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | Giá gốc               | GT ghi sổ             | Giá gốc               | GT ghi sổ             |
| Ngắn hạn           | 31.440.000.000        | 31.440.000.000        | 29.400.000.000        | 29.400.000.000        |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 31.440.000.000        | 31.440.000.000        | 29.400.000.000        | 29.400.000.000        |
| <b>Cộng</b>        | <b>31.440.000.000</b> | <b>31.440.000.000</b> | <b>29.400.000.000</b> | <b>29.400.000.000</b> |

b. Đầu tư tài chính dài hạn

b1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

|                                       | Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thành | Công ty CP chế biến gỗ nội thất Pisico | Công ty CP Kinh doanh CNN Bình Định | Công ty TNHH SX Đầm gỗ BD (Gián tiếp) | Tổng cộng              |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2024                   | 14.736.179.193                    | 19.882.951.565                         | 68.010.402.516                      | 21.033.357.723                        | 123.662.890.997        |
| Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết       | 4.466.587.043                     | 4.801.858.781                          | 4.171.880.578                       | 3.459.590.780                         | 16.899.917.182         |
| Cổ tức nhận trong kỳ                  |                                   | (1.710.570.000)                        |                                     | (3.454.263.270)                       | (5.164.833.270)        |
| Tăng/(giảm) VCSH tại công ty liên kết | (643.410.011)                     | (875.161.565)                          | (1.995.565.487)                     | 832.942.036                           | (2.681.195.027)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2024</b>            | <b>18.559.356.225</b>             | <b>22.099.078.781</b>                  | <b>70.186.717.607</b>               | <b>21.871.627.269</b>                 | <b>132.716.779.882</b> |
| Tại ngày 01/01/2025                   | 18.559.356.225                    | 22.099.078.781                         | 70.186.717.607                      | 21.871.627.269                        | 132.716.779.882        |
| Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết       | 1.230.559.688                     | 1.648.199.448                          | (3.505.148.514)                     | 875.145.637                           | 248.756.259            |
| Tăng/(giảm) VCSH tại công ty liên kết | (4.466.587.043)                   | (4.591.550.702)                        | 1.703.404.054                       | (2.352.028.721)                       | (9.706.762.412)        |
| <b>Tại ngày 30/09/2025</b>            | <b>15.323.328.870</b>             | <b>19.155.727.527</b>                  | <b>68.384.973.147</b>               | <b>20.394.744.185</b>                 | <b>123.258.773.729</b> |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**b2. Đầu tư vào đơn vị khác**

|  | Tại ngày 30/09/2025 |                      | Tại ngày 01/01/2025 |                      |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|  | Số lượng            | Giá trị              | Số lượng            | Giá trị              |
| CTCP Chè biển Lâm sản Pisico Quảng Nam             | 22.750              | 3.776.950.866        | 22.750              | 3.776.950.866        |
| Công ty Cổ phần Tinh bột sắn Bình Định             | 355.810             | 3.639.669.130        | 355.810             | 3.639.669.130        |
| CTCP XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam<br>(Vicosimex) | 5.000               | 95.000.000           | 5.000               | 95.000.000           |
| <b>Cộng</b>  |                     | <b>7.511.619.996</b> |                     | <b>7.511.619.996</b> |

Thông tin về Công ty đầu tư dài hạn tại ngày 30/09/2025 như sau:

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính                 | Vốn điều lệ          | Tỷ lệ sở hữu %       |
|---|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty CP Chè biển tinh bột sắn                    | Thôn Hữu Lộc, xã Phù Mỹ Nam, Gia Lai | 28.000.000.000       | 12,71%               |
| Công ty CP CB LS PISICO Quảng Nam                   | Tam Nghĩa, Núi Thành, Quảng Nam      | 12.000.000.000       | 18,96%               |
| <b>* Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b> |                                      | <b>30/9/2025</b>     | <b>01/01/2025</b>    |
| - Công ty CP Chè biển tinh bột sắn XK Bình Định     |                                      | 3.639.669.130        | 3.639.669.130        |
| <b>Cộng</b>   |                                      | <b>3.639.669.130</b> | <b>3.639.669.130</b> |

**3. Phai thu của khách hàng**

|  | 30/9/2025             | 01/01/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Phai thu các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | -                     | 1.829.822.092         |
| b. Phai thu các bên thứ ba                         | <b>16.300.402.007</b> | 34.105.029.434        |
| Cty TNHH trồng rong Quy Nhơn                       | -                     | 15.494.732.765        |
| OBI  | -                     | 1.428.221.811         |
| Khách hàng SIPLEC                                  | -                     | 5.605.830.579         |
| LANDI SCHWEIZ AG                                   | -                     | 3.597.004.950         |
| CTY TNHH VẠN ĐẠI                                   | -                     | 1.000.465.628         |
| DNTN Phú Lợi                                       | 2.218.934.387         | 2.189.805.278         |
| Cty TNHH SX Dăm gỗ Bình Định                       | 8.289.453.600         | -                     |
| Khách hàng khác                                    | 5.792.014.020         | 4.788.968.423         |
| <b>Cộng</b>  | <b>16.300.402.007</b> | <b>35.934.851.526</b> |

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|   | 30/9/2025             | 01/01/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a. Trả trước các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | <b>16.410.000.000</b> | 16.410.000.000        |
| b. Trả trước cho các bên thứ ba                     | <b>7.504.350.628</b>  | 15.707.910.680        |
| CTCP TƯ VÂN TK XD PHƯƠNG VIỆT                       | 1.800.000.000         | 3.497.790.000         |
| CN Cty CP Cơ Khí Quang Trung                        | -                     | 4.924.055.550         |
| CTY TNHH LÂM NGHIỆP QUY NHƠN                        | -                     | -                     |
| Khách hàng khác                                     | 5.704.350.628         | 7.286.065.130         |
| <b>Cộng</b>   | <b>23.914.350.628</b> | <b>32.117.910.680</b> |
| Trả trước người bán mua TSCĐ+BDS                    | <b>30/9/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
| Trả trước TSCĐ + BDS                                | 8.301.380.550         | 3.564.748.679         |
| <b>Cộng</b>   | <b>8.301.380.550</b>  | <b>3.564.748.679</b>  |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**5. Phải thu khác**

|  | <b>30/9/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                       |                       |                       |
| - Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)        | 13.365.579.049        | 49.219.515.806        |
| - Phải thu các bên thứ ba                                | 6.195.153.558         | 39.190.850.811        |
| Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của các đơn vị thuê đất | 18.304.035            | 11.784.483            |
| Phải thu BHXH, BHYT, BHTN                                | 7.698.444             | 64.543.144            |
| Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi                           | 136.064.384           | 108.852.055           |
| Công ty CP Tinh bột sắn XK Bình Định                     | 1.033.203.572         | 1.033.203.572         |
| Tạm ứng CBCNV  | 740.675.400           | 610.175.400           |
| Tiền thuê đất thô phải thu của các DN                    | 370.650.882           | 253.516.264           |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định                        | -                     | 32.204.043.603        |
| Ký quỹ   | 2.000.000.000         | 2.336.600.000         |
| Các khoản khác   | 1.888.556.841         | 2.568.132.290         |
| <b>b. Dài hạn</b>  | <b>6.885.772.500</b>  | <b>8.861.685.000</b>  |
| Ký quỹ thực hiện dự án Đắk Lăk                           | 222.000.000           | 222.000.000           |
| Ký quỹ thực hiện dự án NOXH/Khu dân cư Ánh Việt          | 6.663.772.500         | 8.639.685.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>20.251.351.549</b> | <b>58.081.200.806</b> |

**6. Hàng tồn kho**

|                                     | <b>30/9/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho       | 14.633.627.483        | 14.706.831.660        |
| Công cụ, dụng cụ trong kho          | 1.507.062.244         | 1.336.500.100         |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 22.098.349.306        | 10.512.781.927        |
| Thành phẩm tồn kho                  | 15.524.484.284        | 21.217.592.442        |
| Hàng hóa tồn kho                    | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                         | <b>53.763.523.317</b> | <b>47.773.706.129</b> |

**7. Dự phòng phải thu khó đòi**

|                 | Tại ngày 30/09/2025  |                      |                      | Tại ngày 01/01/2025  |                      |                      |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                 | Giá gốc              | Dự phòng             | Giá trị thu hồi      | Giá gốc              | Dự phòng             | Giá trị thu hồi      |
| CTCP Chè biển   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Tinh bột sắn BD | 1.033.203.572        | 1.033.203.572        | -                    | 1.033.203.572        | 1.033.203.572        | -                    |
| Công ty TNHH    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Vạn Đại         | 1.000.465.628        | 427.070.855          | 573.394.773          | 634.655.826          | 243.486.064          | 391.169.762          |
| DNTN Phú Lợi    | 2.268.082.787        | 2.268.082.787        | -                    | 2.238.953.678        | 2.238.953.678        | -                    |
| Đặng Ngọc Sơn   | 741.390.900          | 741.390.900          | -                    | 741.390.900          | 741.390.900          | -                    |
| Trần Thanh Tâm  | 794.305.450          | 794.305.450          | -                    | 794.305.450          | 794.305.450          | -                    |
| Khách hàng khác | 3.020.895.332        | 2.477.445.118        | 543.450.214          | 3.295.823.625        | 2.627.061.765        | 668.761.860          |
| <b>Cộng</b>     | <b>8.858.343.669</b> | <b>7.741.498.682</b> | <b>1.116.844.987</b> | <b>8.738.333.051</b> | <b>7.678.401.429</b> | <b>1.059.931.622</b> |

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

|   | Tại ngày 30/09/2025    |          |                 | Tại ngày 01/01/2025    |                      |                 |
|---|------------------------|----------|-----------------|------------------------|----------------------|-----------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá trị thu hồi | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá trị thu hồi |
| a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |                        |          |                 |                        |                      |                 |
| - CP Trồng Rừng kinh tế                         |                        |          |                 | 27.964.456.744         | 28.958.618.110       |                 |
| - CP Dự án NOXH + Khu dân cư Ánh Việt           |                        |          |                 | 240.610.150.336        | 226.624.234.041      |                 |
| <b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>               |                        |          |                 | <b>8.080.103.124</b>   | <b>1.256.431.573</b> |                 |
| - Chi xây dựng cơ bản dở dang khác              |                        |          |                 | 8.080.103.124          | 1.256.431.573        |                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>276.654.710.204</b> |          |                 | <b>256.839.283.724</b> |                      |                 |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                        | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị     | Phương tiện vận tải   | Thiết bị, đồ dùng quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng              |
|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                        |                       |                       |                           |                      |                        |
| Tại 01/01/2025         | 73.261.681.333         | 93.461.694.606        | 18.265.438.030        | 1.535.285.850             | 1.055.483.682        | 187.579.583.501        |
| Đầu tư mới             | 193.157.000            | 5.549.069.619         | 732.923.636           | -                         | 398.148.148          | 6.873.298.403          |
| Giảm khác              | -                      | -                     | -                     | 75.120.455                | -                    | 75.120.455             |
| Tại 30/09/2025         | <b>73.454.838.333</b>  | <b>99.010.764.225</b> | <b>18.998.361.666</b> | <b>1.460.165.395</b>      | <b>1.453.631.830</b> | <b>194.377.761.449</b> |
|                        |                        |                       |                       |                           |                      |                        |
|                        | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị     | Phương tiện vận tải   | Thiết bị, đồ dùng quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng              |
| <b>Hao mòn lũy kế</b>  |                        |                       |                       |                           |                      |                        |
| Tại 01/01/2025         | 45.858.808.778         | 78.835.915.699        | 12.883.899.371        | 1.535.285.850             | 1.055.483.682        | 140.169.393.380        |
| Trích khấu hao         | 1.834.993.862          | 2.790.038.287         | 716.953.151           | 0                         | 29.861.111           | 5.371.846.411          |
| Giảm khác              | -                      | -                     | -                     | 75.120.455                | -                    | 75.120.455             |
| Tại 30/09/2025         | <b>47.693.802.640</b>  | <b>81.625.953.986</b> | <b>13.600.852.522</b> | <b>1.460.165.395</b>      | <b>1.085.344.793</b> | <b>145.466.119.336</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                        |                       |                       |                           |                      |                        |
| Tại 01/01/2025         | 27.402.872.555         | 14.625.778.907        | 5.381.538.659         | 0                         | 0                    | 47.410.190.121         |
| Tại 30/09/2025         | <b>25.761.035.693</b>  | <b>17.384.810.239</b> | <b>5.397.509.144</b>  | <b>0</b>                  | <b>368.287.037</b>   | <b>48.911.642.113</b>  |

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

|                        | Quyền sử dụng đất + CP GPMB | Quyền sử dụng đất có thời hạn | Phần mềm kế toán | Tổng cộng             |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                             |                               |                  |                       |
| Tại 01/01/2025         | -                           | 13.607.264.000                | 54.000.000       | 13.661.264.000        |
| Thanh lý TSCD          | -                           | -                             | 54.000.000       | 54.000.000            |
| Tại 30/09/2025         | -                           | <b>13.607.264.000</b>         | -                | <b>13.607.264.000</b> |
|                        | Quyền sử dụng đất + CP GPMB | Quyền sử dụng đất có thời hạn | Phần mềm kế toán | Tổng cộng             |
| <b>Hao mòn lũy kế</b>  |                             |                               |                  |                       |
| Tại 01/01/2025         | -                           | 3.631.324.080                 | 54.000.000       | 3.685.324.080         |
| Trích khấu hao         | -                           | 231.480.216                   | -                | 231.480.216           |
| Thanh lý TSCD          | -                           | -                             | 54.000.000       | 54.000.000            |
| Tại 30/09/2025         | -                           | <b>3.862.804.296</b>          | -                | <b>3.862.804.296</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                             |                               |                  |                       |
| Tại 01/01/2025         | -                           | 9.975.939.920                 | -                | 9.975.939.920         |
| Tại 30/09/2025         | -                           | <b>9.744.459.704</b>          | -                | <b>9.744.459.704</b>  |

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

|                        | Công trình hạ tầng Cụm công nghiệp Nhơn Bình | Công trình hạ tầng Cụm công nghiệp Cát Nhơn | Nhà máy dãm tại Bồng Sơn cho thuê | Tổng cộng             |
|------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |  |   |                                   |                       |
| Tại 01/01/2025         | 38.635.719.983                               | 36.920.640.136                              | 10.801.654.800                    | 86.358.014.919        |
| Đầu tư mới             | -  | -   | 678.522.222                       | 678.522.222           |
| Tại 30/09/2025         | <b>38.635.719.983</b>                        | <b>36.920.640.136</b>                       | <b>11.480.177.022</b>             | <b>87.036.537.141</b> |
| <b>Hao mòn lũy kế</b>  |  |   |                                   |                       |
| Tại 01/01/2025         | 38.569.438.683                               | 10.766.590.200                              | 6.594.467.112                     | 55.930.495.995        |
| Trích khấu hao         | 43.106.206                                   | 595.638.285                                 | 448.205.405                       | 1.086.949.896         |
| Tại 30/09/2025         | <b>38.612.544.889</b>                        | <b>11.362.228.485</b>                       | <b>7.042.672.517</b>              | <b>57.017.445.891</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |  |   |                                   |                       |
| Tại 01/01/2025         | 66.281.300                                   | 26.154.049.936                              | 4.207.187.688                     | 30.427.518.924        |
| Tại 30/09/2025         | <b>23.175.094</b>                            | <b>25.558.411.651</b>                       | <b>4.437.504.505</b>              | <b>30.019.091.250</b> |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**12. Chi phí trả trước**

|                            | <b>30/9/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 651.080.221           | 403.415.142           |
| Chi phí trả trước dài hạn  | 13.785.913.429        | 12.959.602.029        |
| <b>Cộng</b>                | <b>14.436.993.650</b> | <b>13.363.017.171</b> |

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

- Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

|                         | Tại 01/01/2025         | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ          | CLTG cuối kỳ  | Tại 30/09/2025         |
|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| Vay ngân hàng           | 126.920.645.385        | 357.200.614.829        | 344.037.176.329        | -             | 140.084.083.885        |
| Vay ngắn hạn            | 126.460.645.385        | 356.976.865.623        | 343.692.176.329        | -             | 139.745.334.679        |
| Vay VND                 | 126.460.645.385        | 356.976.865.623        | 343.692.176.329        | -             | 139.745.334.679        |
| Vay USD                 | 0                      | 0                      | 0                      | -             | -                      |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 460.000.000            | 223.749.206            | 345.000.000            | -             | 338.749.206            |
| Tổ chức khác            | -                      | 3.000.000.000          | -                      | 3.000.000.000 | -                      |
| <b>Cộng</b>             | <b>126.920.645.385</b> | <b>360.200.614.829</b> | <b>344.037.176.329</b> | <b>-</b>      | <b>143.084.083.885</b> |

- Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

|                            | Tại 01/01/2025     | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ      | Điều chỉnh trong kỳ | Tại 30/09/2025 |
|----------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|----------------|
| A. Vay dài hạn             | 223.749.206        | 0             | 223.749.206        | -                   | 0              |
| VCB Bình Định              | 223.749.206        | 0             | 223.749.206        | -                   | 0              |
| B. Vay dài hạn đến hạn trả | 0                  | 0             | 0                  | -                   | 0              |
| <b>Cộng</b>                | <b>223.749.206</b> | <b>0</b>      | <b>223.749.206</b> | <b>-</b>            | <b>0</b>       |

**14. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

|   | <b>30/9/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | -                     | -                     |
| - Phải trả các bên thứ ba                         | <b>12.814.522.557</b> | <b>16.038.810.601</b> |
| Công ty TNHH THC Sài Gòn tourist                  | 993.752.107           | 2.046.374.534         |
| Công ty TNHH MTV DV Logistics Cảng QN             | 547.214.199           | 494.544.607           |
| CÔNG TY TNHH LÂM NGHIỆP QUỲNH NHÂN                | 651.941.325           | -                     |
| Khách hàng khác                                   | 10.621.614.926        | 13.497.891.460        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>12.814.522.557</b> | <b>16.038.810.601</b> |

**15. Người mua trả trước tiền hàng ngắn hạn**

|   | <b>30/9/2025</b>     | <b>01/01/2025</b>  |
|---|----------------------|--------------------|
| - Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | -                    | -                  |
| - Phải trả các bên thứ ba                         | <b>5.509.360.765</b> | <b>397.835.094</b> |
| Công ty TNHH trồng rừng Quy Nhơn                  | 4.961.351.142        | -                  |
| KHÁCH HÀNG MIDAN GLOBAL                           | -                    | 230.891.060        |
| KHÁCH HÀNG STI GROUP INC                          | 467.179.623          | 115.697.230        |
| Khách hàng khác                                   | 80.830.000           | 51.246.804         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>5.509.360.765</b> | <b>397.835.094</b> |

**TỔNG CÔNG TY PISCO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                             | Tại ngày 30/9/2025 | Tại 01/01/2025       |                       |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
|                             | Phải thu           | Phải nộp             | Phải thu              |
| Thuế giá trị gia tăng       | -                  | 334.718.336          | 208.108.432           |
| Thuế xuất, nhập khẩu        | 2.800              | -                    | 356.001.670           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 91.764.729         | 1.711.861.817        | 356.550.913           |
| Thuế thu nhập cá nhân       | -                  | 251.446.972          | 88.868.148            |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                  | 180.683.173          | 32.204.043.607        |
| Các loại thuế khác          | -                  | 939.423.795          | 245.868.024           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>91.767.529</b>  | <b>3.418.134.093</b> | <b>712.552.583</b>    |
|                             |                    |                      | <b>40.552.124.512</b> |

**Chi tiết như sau:**

|                         | Tại 01/01/2025        | Phải nộp trong kỳ     | Đã nộp trong kỳ       | Tại ngày 30/9/2025   |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Thuế GTGT hàng nội địa  | 208.108.432           | 3.547.844.004         | 3.421.234.100         | 334.718.336          |
| Thuế GTGT hàng NK       | -                     | 185.595.740           | 185.595.740           | -                    |
| Thuế xuất, nhập khẩu    | (356.001.670)         | 5.526.996.852         | 5.170.997.982         | (2.800)              |
| Thuế thu nhập DN        | 7.448.685.388         | 3.040.752.796         | 8.869.341.096         | 1.620.097.088        |
| Thuế môn bài            | -                     | 22.000.000            | 22.000.000            | -                    |
| Thuế nhà đất, thuê đất  | 32.204.043.607        | 493.858.413           | 32.517.218.847        | 180.683.173          |
| Thuế thu nhập cá nhân   | 88.868.148            | 1.421.218.378         | 1.258.639.554         | 251.446.972          |
| Thuế khác               | 245.868.024           | 1.075.867.942         | 382.312.171           | 939.423.795          |
| Các khoản phải nộp khác | -                     | 8.724.881.929         | 8.724.881.929         | -                    |
| <b>Cộng</b>             | <b>39.839.571.929</b> | <b>24.039.016.054</b> | <b>60.552.221.419</b> | <b>3.326.366.564</b> |

**17. Chi phí phải trả**

|  | 30/9/2025            | 01/01/2025           |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuê bản quyền truyền hình, băng thông           | 3.052.937.317        | 183.385.782          |
| Lãi vay phải trả   | 85.026.316           | 155.521.919          |
| Tiền lương, phép và tiền ăn ca của cán bộ công nhân viên | 48.000.000           | 121.693.840          |
| Các khoản chi phí khác                                   | 214.475.181          | 562.776.284          |
| Phi hoa hồng môi giới                                    | 101.433.865          | 629.799.680          |
| Chi phí khai thác rừng & QLBV rừng                       | 460.910.207          | 343.532.476          |
| Thù lao HDQT, thư ký và BKS không chuyên trách           | 123.000.000          | 57.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>4.085.782.886</b> | <b>2.053.709.981</b> |

**18. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|   | 30/9/2025             | 01/01/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a. <b>Ngắn hạn</b>  |                       |                       |
| Phải trả cỗ tức   | 10.151.617.084        | 8.998.929.214         |
| Phải trả tiền nhận trước thuê cơ sở hạ tầng tại CCN Cảnh Vinh | 138.804.020           | 47.627.155            |
| Các khoản khác  | 5.450.305.890         | 7.323.978.757         |
| b. <b>Dài hạn</b>   |                       |                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.937.380.712</b>  | <b>4.937.380.712</b>  |
|   | <b>15.088.997.796</b> | <b>13.936.309.926</b> |

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Tại 01/01/2025              | 790.523.846          |
| Trích từ lợi nhuận sau thuế | 3.443.566.968        |
| Thu khác                    | 124.020.000          |
| Chi khen thưởng, phúc lợi   | 3.032.892.000        |
| <b>Tại ngày 30/9/2025</b>   | <b>1.325.218.814</b> |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

|   | <b>30/9/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                            | <b>7.284.950.326</b>  | <b>7.422.660.510</b>  |
| Doanh thu cho thuê CSHT CCN Nhơn Bình         | 253.117.260           | 177.767.841           |
| Doanh thu cho thuê CSHT CNN Cát Nhơn          | 2.482.616.688         | 2.479.650.869         |
| Doanh thu cho thuê NM Bồng Sơn                | 2.750.421.919         | 2.675.561.644         |
| Cho thuê Văn phòng làm việc                   | 235.574.122           | 300.506.017           |
| Doanh thu thuê bao Truyền hình cáp + Internet | 1.563.220.337         | 1.789.174.139         |
| <b>b. Dài hạn</b>                             | <b>73.533.559.742</b> | <b>76.896.533.316</b> |
| Doanh thu cho thuê CSHT CNN Cát Nhơn          | 71.726.515.908        | 73.000.851.349        |
| Doanh thu cho thuê CSHT CCN Nhơn Bình         | -                     | 7.106.625             |
| Doanh thu cho thuê NM Bồng Sơn                | 1.807.043.834         | 3.888.575.342         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>80.818.510.068</b> | <b>84.319.193.826</b> |

**21. Vốn chủ sở hữu**

**Chi tiết biến động Vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá<br>hối đoái | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng              |
|--|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2024</b>               | <b>275.000.000.000</b>       | <b>(20.551.070.637)</b>       | <b>12.958.335.540</b>    | <b>27.828.213.575</b>                | <b>295.235.478.478</b> |
| Lợi nhuận năm 2024                       |                              |                               |                          | 54.287.201.924                       | 54.287.201.924         |
| Trích Quỹ Khen thưởng                    |                              |                               |                          | (2.732.533.817)                      | (2.732.533.817)        |
| Phúc lợi                                 |                              |                               |                          | (2.754.934.035)                      | (3.606.925.462)        |
| Tăng/(giảm) VCSH tại<br>Công ty liên kết | (851.991.427)                |                               |                          | (271.261.128)                        | (271.261.128)          |
| Các khoản chi từ LNCPP                   |                              |                               |                          | 517.933.239                          | 517.933.239            |
| CLTG hối đoái                            | 275.000.000.000              | (20.885.128.825)              | 12.958.335.540           | 76.356.686.519,00                    | 343.429.893.234        |
| <b>Tại 31/12/2024</b>                    | <b>275.000.000.000</b>       | <b>(20.885.128.825)</b>       | <b>12.958.335.540</b>    | <b>76.356.686.519</b>                | <b>343.429.893.234</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b>               | <b>275.000.000.000</b>       | <b>(20.885.128.825)</b>       | <b>12.958.335.540</b>    | <b>76.356.686.519</b>                | <b>343.429.893.234</b> |
| Lợi nhuận năm 2025                       |                              |                               |                          | 8.520.374.123                        | 8.520.374.123          |
| Trích Quỹ Khen thưởng                    |                              |                               |                          | (2.357.303.901)                      | (2.357.303.901)        |
| Phúc lợi                                 |                              |                               |                          | (27.500.000.000)                     | (27.500.000.000)       |
| Tăng/(giảm) VCSH tại<br>Công ty liên kết | 1.721.350.519                |                               |                          | (1.591.313.957)                      | 130.036.562            |
| CLTG hối đoái                            | 303.205.099                  |                               |                          | -                                    | 303.205.099            |
| <b>Tại 30/9/2025</b>                     | <b>275.000.000.000</b>       | <b>(18.860.573.207)</b>       | <b>12.958.335.540</b>    | <b>53.428.442.784</b>                | <b>322.526.205.117</b> |

**Cơ cấu sở hữu**

| <b>Cổ đông</b>           | <b>Tại ngày 30/9/2025</b> |                        | <b>Tại 01/01/2025</b>  |                        |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | <b>Tỷ lệ (%)</b>          | <b>Giá trị</b>         | <b>Tỷ lệ (%)</b>       | <b>Giá trị</b>         |
| Quỹ Đầu tư Phát triển BĐ | -                         | -                      | -                      | -                      |
| Công ty TNHH TM Ánh Vy   | 96,83                     | 266.270.000.000        | 96,83                  | 266.270.000.000        |
| Các cổ đông khác         | 3,17                      | 8.730.000.000          | 3,17                   | 8.730.000.000          |
| <b>Cộng</b>              | <b>275.000.000.000</b>    | <b>275.000.000.000</b> | <b>275.000.000.000</b> | <b>275.000.000.000</b> |

**Cổ phiếu**

|   | <b>30/9/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|---|------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                   | 27.500.000       | 27.500.000        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                | -                | -                 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 27.500.000       | 27.500.000        |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | -                | -                 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 27.500.000       | 27.500.000        |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu. |                  |                   |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**22. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

|   | CT CP DV & PT hổn | Cty TNHH<br>Nguyên liệu<br>giấy QN | Công ty<br>TNHH Đầu tư<br>An Việt Phát | PISICO<br>DAK LAK  | ĐẦU TƯ<br>PISICO<br>DAK LAK | Tổng Cộng              |
|---|-------------------|------------------------------------|--|--------------------|-----------------------------|------------------------|
| Tại ngày 1/1/2024   | 31.069.178        | 25.589.188.105                     | 52.315.997.817                         | 1.157.400.000      | 377.286.000                 | 79.470.941.100         |
| Vốn góp của CDKKS   |                   |                                    | 32.388.175.857                         | -275.000.000       | 936.799.000                 | 33.049.974.837         |
| Lợi nhuận trong năm 2024  | 1.071.339         | 6.057.072.297                      | 12.000.000                             | -488.348.438       |                             | 5.581.795.198          |
| Chia cổ tức   |                   | -4.802.000.000                     |  |                    |                             | -4.802.000.000         |
| Tăng/(giảm) lợi ích CDKKS tương ứng các biến động khác trong VCSH | (424.762)         | -1.241.671.341                     |  |                    |                             | (1.242.096.103)        |
| CLTG hối đoái   |                   | 497.622.131                        |  |                    |                             | 497.622.131            |
| Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác                               |                   | -324.057.174                       | 18.698.167                             |                    |                             | (355.359.007)          |
| <b>Tại 31/12/2024</b>   | <b>31.715.755</b> | <b>25.726.154.018</b>              | <b>84.734.871.841</b>                  | <b>394.051.562</b> | <b>1.314.085.000</b>        | <b>112.200.878.176</b> |
| Vốn góp của CDKKS   |                   |                                    | 4.978.250.000                          | (594.698.000)      | 731.255.000                 | 5.114.807.000          |
| Lợi nhuận trong năm 2025  | 592.699           | 3.659.774.014                      | 0                                      | 204.139.471        | -181.492                    | 3.864.324.692          |
| Chia cổ tức   | -1.500.000        | -4.802.000.000                     |  |                    |                             | -4.803.500.000         |
| Tăng/(giảm) lợi ích CDKKS tương ứng các biến động khác trong VCSH | -163.067          | -1.195.600.000                     |  |                    |                             | -1.195.763.067         |
| CLTG hối đoái   |                   | 291.314.703                        |  |                    |                             | 291.314.703            |
| Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác                               |                   | -300.295.776                       | 0                                      |                    |                             | (300.295.776)          |
| <b>Tại 30/9/2025</b>  | <b>30.645.387</b> | <b>23.379.346.959</b>              | <b>89.713.121.841</b>                  | <b>3.493.033</b>   | <b>2.045.158.508</b>        | <b>115.171.765.728</b> |

**Chi tiết biến động Lợi ích CDKKS**

|                          | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá<br>hối đoái | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng              |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Tại 31/12/2024           | 98.939.356.841               | 2.563.702.866                 | 2.706.473.777            | 7.991.344.692                        | 112.200.878.176        |
| Góp vốn                  | -                            | -                             | 5.114.807.000            | -                                    | 5.114.807.000          |
| Lợi nhuận năm 2025       | -                            | -                             | -                        | 3.864.324.692                        | 3.864.324.692          |
| Điều chỉnh LN khác       | -                            | -                             | -                        | (300.295.776)                        | (300.295.776)          |
| Trích Quỹ và chi từ LNST | -                            | -                             | -                        | (1.195.763.067)                      | (1.195.763.067)        |
| Chia cổ tức              | -                            | -                             | -                        | (4.803.500.000)                      | (4.803.500.000)        |
| CLTG hối đoái            |                              | 291.314.703                   | -                        | -                                    | 291.314.703            |
| <b>Tại 30/9/2025</b>     | <b>98.939.356.841</b>        | <b>2.855.017.569</b>          | <b>7.821.280.777</b>     | <b>5.556.110.541</b>                 | <b>115.171.765.728</b> |

**23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán:**

|                        | 30/9/2025     | 01/01/2025    |
|------------------------|---------------|---------------|
| a. Ngoại tệ các loại   |               |               |
| Dollar Mỹ (USD)        | 66.662.41     | 30.874.33     |
| EURO                   | -             | 13.66         |
| b. Nợ khó đòi đã xử lý | 6.170.468.252 | 6.170.468.252 |

**TỔNG CÔNG TY PISCO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu  
Doanh thu thuần

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>277.181.506.172</b>         | <b>358.128.508.553</b>         |
| <b>277.181.506.172</b>         | <b>358.128.508.553</b>         |

Trong đó:

Doanh thu sản phẩm Lâm sản và DV Lâm nghiệp  
Doanh thu cho thuê và DV hạ tầng  
Doanh thu DV Truyền Hình Cáp  
Doanh thu dịch vụ đào tạo và xuất khẩu lao động  
Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 253.615.382.560                | 333.077.471.254                |
| 8.570.592.450                  | 7.859.528.962                  |
| 14.995.531.162                 | 17.069.893.337                 |
| -                              | 121.615.000                    |
| <b>277.181.506.172</b>         | <b>358.128.508.553</b>         |

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn sản phẩm Lâm sản và DV Lâm nghiệp  
Giá vốn cho thuê và DV hạ tầng  
Giá vốn DV Truyền Hình Cáp  
Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 217.157.253.619                | 289.614.242.357                |
| 5.503.315.875                  | 3.497.978.608                  |
| 11.200.230.412                 | 12.232.266.692                 |
| <b>233.860.799.906</b>         | <b>305.344.487.657</b>         |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi khác (Thanh lý H/Dồng,...)  
Lãi tiền gửi, cho vay  
Lãi chênh lệch tỷ giá  
Lãi từ hoạt động đầu tư ngoài DN  
Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 928.583.122                    | 1.251.306.001                  |
| 3.670.298.589                  | 1.944.691.224                  |
| 1.575.758.734                  | 1.921.636.151                  |
| 1.199.788.071                  | 5.199.833.270                  |
| <b>7.374.428.516</b>           | <b>10.317.466.646</b>          |

**4. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay  
Dự phòng đầu tư tài chính  
Lỗ CLTG đánh giá lại cuối kỳ  
Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 6.373.368.211                  | 5.751.319.241                  |
| (400.211.929)                  | 849.073.212                    |
| 371.280.636                    | 1.483.998                      |
| <b>6.344.436.918</b>           | <b>6.601.876.451</b>           |

**5. Thu nhập khác**

Tiền thưởng tàu  
Tiền đền bù GPMB  
Thu nhập khác  
Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1.270.509.869                  |                                |
| 152.969.800                    |                                |
| 981.525.909                    | 1.350.611.001                  |
| <b>2.405.005.578</b>           | <b>1.350.611.001</b>           |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**6. Chi phí khác**

Chi thuê lao HDQT

Các khoản chi phí khác

Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 81.000.000                     | 81.000.000                     |
| 1.563.319.103                  | 290.824.244                    |
| <b>1.644.319.103</b>           | <b>371.824.244</b>             |

**7. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh**

Phần lãi / (lỗ) trong lợi nhuận sau thuế tính theo tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại các công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần chế biến gỗ nội thất thành tâm
- Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thành
- Công ty TNHH SX Dăm gỗ Bình Định
- Công ty Cổ phần KD CNN Bình Định

Cộng

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1.648.199.448                  | 1.374.810.841                  |
| 1.230.559.688                  | 1.635.146.174                  |
| 875.145.637                    | 3.056.889.875                  |
| (3.505.148.514)                | 883.066.429                    |
| <b>248.756.259</b>             | <b>6.949.913.319</b>           |

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Lợi nhuận trước thuế

Các khoản điều chỉnh tăng

Khoản lỗ tại các đơn vị thành viên không được bù trừ

Các khoản chi phí không được trừ

Các khoản điều chỉnh giảm

Cô tức và phần lãi từ công ty liên kết

Lỗ đánh giá SD ngoại tệ năm trước

Các khoản khác

Tổng thu nhập chịu thuế TNDN

Trong đó:

Tổng thu nhập chịu thuế suất 20%

Thuế TNDN tính theo thuế suất

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>15.791.709.487</b>          | <b>31.796.061.408</b>          |
| <b>1.605.861.229</b>           | <b>1.647.079.810</b>           |
| 434.998.379                    | 630.231.630                    |
| 1.170.862.850                  | 1.016.848.180                  |
| <b>1.753.916.995</b>           | <b>12.103.858.104</b>          |
| 1.448.544.330                  | 10.552.929.545                 |
| -                              | 15.998.045                     |
| 305.372.665                    | 1.534.930.514                  |
| <b>15.643.653.721</b>          | <b>21.339.283.114</b>          |
| <u>Trong đó:</u>               |                                |
| 14.513.315.261                 | 20.606.977.106                 |
| 3.040.752.796                  | 4.121.395.421                  |
| <b>3.040.752.796</b>           | <b>4.121.395.421</b>           |

**9. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**

Lợi nhuận sau thuế tính cho cổ đông không kiểm soát tại các Công ty con:

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| - Công ty Cổ phần Pisico ĐakLak                    | 204.139.471          | -                    |
| - Công ty Cổ phần Pisico dầu từ ĐakLak             | (181.492)            |                      |
| - Công ty TNHH Dầu từ An Việt Phát                 | -                    | (3.032.847)          |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển hạ tầng P.B.C | 592.699              | 651.814              |
| - Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy QN                 | 3.659.774.014        | 8.022.330.124        |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.864.324.692</b> | <b>8.019.949.091</b> |

**10. Lãi cơ bản, Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 8.520.374.123                  | 19.349.421.237                 |
| 8.520.374.123                  | 19.349.421.237                 |
| 27.500.000                     | 27.500.000                     |
| <b>310</b>                     | <b>704</b>                     |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yêu tố

|                                  | Từ 01/01/2025<br>-> 30/09/2025 | Từ 01/01/2024<br>-> 30/09/2024 |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 166.114.292.353                | 214.089.879.213                |
| Chi phí nhân công                | 25.737.183.886                 | 28.522.052.495                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 6.685.915.615                  | 7.786.032.734                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 64.586.591.662                 | 82.436.070.992                 |
| Chi phí khác bằng tiền           | 6.101.744.680                  | 16.423.157.231                 |
| <b>Cộng</b>                      | <b>269.225.728.196</b>         | <b>349.257.192.665</b>         |

VII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ

1. Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình  
Khấu hao tài sản cố định vô hình  
Khấu hao bất động sản  
Cộng

|                                   | Năm nay              | Năm trước            |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 5.371.846.411        | 6.489.367.775        |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình  | 231.480.216          | 231.480.216          |
| Khấu hao bất động sản             | 1.086.949.896        | 1.065.184.743        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>6.690.276.523</b> | <b>7.786.032.734</b> |

2. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

Lãi tiền gửi, cho vay  
Cổ tức và lợi nhuận được chia  
(Lãi)/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh  
Cộng

|   | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay                       | (4.598.881.711)        | (1.944.691.224)        |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia               | (1.199.788.071)        | (17.500.000)           |
| (Lãi)/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | (248.756.259)          | (6.949.913.319)        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>(6.200.395.841)</b> | <b>(8.912.104.543)</b> |

3. Tiền thu từ vay

Tiền vay ngân hàng  
Cộng

|                    | Năm nay                | Năm trước              |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền vay ngân hàng | 359.976.865.623        | 419.847.032.000        |
| <b>Cộng</b>        | <b>359.976.865.623</b> | <b>419.847.032.000</b> |

4. Tiền chi trả nợ gốc vay

Tiền vay ngân hàng  
Cộng

|                    | Năm nay                  | Năm trước                |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền vay ngân hàng | (344.037.176.329)        | (404.162.753.913)        |
| <b>Cộng</b>        | <b>(344.037.176.329)</b> | <b>(404.162.753.913)</b> |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin giao dịch với các bên liên quan**

**Thông tin các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>                           | <b>Quan hệ</b>               |
|--|------------------------------|
| Công ty TNHH TM Ánh Vy                         | Công ty mẹ                   |
| Công ty CP CNN Bình Định                       | Công ty liên kết             |
| Công ty Cổ phần Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm | Công ty liên kết             |
| Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh              | Công ty liên kết             |
| Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định         | Công ty liên kết (gián tiếp) |
| Công ty TNHH TM Ánh Việt                       | Công chủ sở hữu              |

**Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>                      | <b>Giao dịch</b>           | <b>Năm nay</b> | <b>Năm trước</b> |
|---|----------------------------|----------------|------------------|
| Công ty CP CNN Bình Định                  | Cho vay                    | -              | 54.960.781.541   |
|   | Lãi cho vay                | 2.365.775.056  | 1.598.607.387    |
| Công ty cổ phần đầu tư An Việt Phát       | Góp Vốn                    | 37.204.043.607 | 63.314.293.000   |
| Công ty cổ phần đầu tư PISICO Đăk Lăk     | Góp Vốn                    | 4.096.302.000  | 4.002.140.000    |
| Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Quy Nhơn    | Nhận tiền cỗ tức           | 4.998.000.000  |                  |
|   | Bán hàng hóa               | 7.618.717.200  | 7.717.240.000    |
|   | Mua hàng hóa               | 8.063.168.000  | 7.112.006.600    |
| Công ty CP Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm | Nhận tiền cỗ tức           | 4.051.350.000  | -                |
| Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh         | Nhận tiền cỗ tức           | 3.745.973.000  | -                |
| Công ty TNHH TM Ánh Việt                  | Doanh thu cho thuê VP      | 56.155.735     | 61.373.965       |
|   | Lãi ứng trước tiền hàng    |                | 99.453.699       |
|   | Thu hồi ứng                | -              | 6.300.000.000    |
| Công ty TNHH TM Ánh Vy                    | Doanh thu cho thuê VP + kh | 85.851.213     | 61.373.965       |
|   | Lãi cho vay                |                | 330.896.862      |

**Số dư với các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>                      | <b>Khoản mục</b>        | <b>30/9/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|---|-------------------------|------------------|-------------------|
| Công ty CP CNN Bình Định                  | Cho vay                 | 47.209.441.549   | 47.209.441.549    |
|   | Phai thu khác ngắn hạn  | 6.743.234.280    | 4.377.459.224     |
| Công ty CP Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm | Phai thu khác ngắn hạn  | -                | 4.051.350.000     |
|   | Phai thu khách hàng     | -                | -                 |
| Công ty TNHH Nguyên Liệu Giấy Quy Nhơn    | Ứng trước cho người bán | 59.400.000       |                   |
| Công ty Cổ phần DVPT Hạ tầng PBC          | Phai thu khác ngắn hạn  | 2.997.000.000    | 1.498.500.000     |
| Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh         | Phai thu khác ngắn hạn  | 435.633.767      | -                 |
| Công ty CP đầu tư PISICO Đăk Lăk          | Ứng trước cho người bán | 2.500.000.000    | -                 |

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN**

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

| Bên liên quan            | Khoản mục               | 30/9/2025      | 01/01/2025     |
|--------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| Công ty TNHH TM Ánh Việt | Phải thu khách hàng     | 0              | 35.448.929     |
|                          | Üng trước cho người bán | 16.410.000.000 | 16.410.000.000 |
|                          | Phải thu khác ngắn hạn  | 0              | 4.460.995.338  |
| Công ty TNHH TM Ánh Vy   | Phải thu khách hàng     | 0              | 1.794.373.163  |
|                          | Phải thu khác ngắn hạn  | 0              | 1.190.210.433  |

Gia Lai, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Hoàng Trọng Việt  
Lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam  
Kế toán trưởng



Đặng Thị Ánh  
Chủ tịch HĐQT