

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN
PISICO CORPORATION JOINT
STOCK COMPANY**

Số/No: 30 /TCT-TCKT

V/v công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 và giải trình các nội dung liên quan.

Ref: Announcement of information on the general and consolidated Financial Statements for Quarter 4 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 30 tháng 01 năm 2026
Gia Lai, January 30, 2026



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 4 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 4 of 2025 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. BCTC Quý 4 năm 2025/ Financial statements for Quarter 4 of 2025

- BCTC Quý 4 năm 2025 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ Financial statements for the 4th 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

Handwritten signature

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

Nơi nhận:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

Dòng Thị Ánh

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN

-----❁❁❁-----

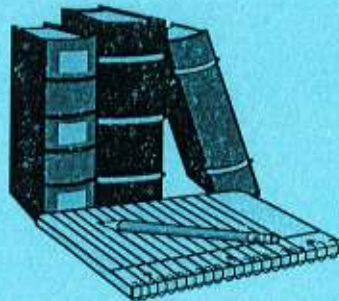


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

-----❁❁❁-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TCTY PISICO QUÝ 4 NĂM 2025

-----❁❁❁-----



Nơi nhận:

Gia Lai, ngày tháng 01 năm 2026

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	8-26

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 31/12/2025

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 ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		239.813.608.934	250.993.808.072
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V. 1	8.890.702.410	13.094.138.837
1. Tiền	111		6.390.702.410	12.694.138.837
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.500.000.000	400.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.210.500.000	29.400.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V. 2	30.210.500.000	29.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.436.121.965	156.803.318.132
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V. 3	42.928.925.168	35.934.851.526
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V. 4	27.612.339.141	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	14.694.950.721	49.219.515.806
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V. 7	(8.009.534.614)	(7.678.401.429)
IV. Hàng tồn kho	140	V. 6	69.128.578.902	47.773.706.129
1. Hàng tồn kho	141		69.128.578.902	47.773.706.129
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.147.705.657	3.922.644.974
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V. 12	673.466.027	403.415.142
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.227.895.246	2.806.677.249
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V. 16	246.344.384	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

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		515.993.312.421	503.482.955.182
1. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.774.772.500	8.861.685.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		6.774.772.500	8.861.685.000
II. Tài sản cố định	220		57.262.542.147	57.386.130.041
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V. 9	47.595.242.515	47.410.190.121
<i>Nguyên giá</i>	222		194.866.148.261	187.579.583.501
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(147.270.905.746)	-140.169.393.380
2. Tài sản cố định vô hình	227	V. 10	9.667.299.632	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		(3.939.964.368)	(3.685.324.080)
III. Bất động sản đầu tư	230	V. 11	29.652.081.202	30.427.518.924
1. Nguyên giá	231		87.036.537.141	86.358.014.919
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(57.384.455.939)	(55.930.495.995)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		282.882.616.762	256.839.283.724
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V. 8	272.687.705.961	255.582.852.151
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V. 8	10.194.910.801	1.256.431.573
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		125.396.461.798	136.588.730.748
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V. 2	121.524.510.932	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		14.024.838.012	13.379.606.745
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V. 12	14.006.333.756	12.959.602.029
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		18.504.256	420.004.716
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		755.806.921.355	754.476.763.254

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 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		304.616.524.366	298.845.991.844
I. Nợ ngắn hạn	310		226.860.236.663	216.788.328.610
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V. 14	23.220.497.970	16.038.810.601
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V. 15	6.517.179.623	397.835.094
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V. 16	4.629.057.274	40.552.124.512
4. Phải trả người lao động	314		5.659.618.913	13.613.089.467
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V. 17	6.550.279.860	2.053.709.981
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V. 20a	7.159.929.277	7.422.660.510
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	V. 18	7.413.372.071	8.998.929.214
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V. 13	164.644.801.361	126.920.645.385
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V. 19	1.065.500.314	790.523.846
II. Nợ dài hạn	330		77.756.287.703	82.057.663.234
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V. 20b	72.819.406.991	76.896.533.316
2. Phải trả dài hạn khác	337		4.936.880.712	4.937.380.712
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V. 13	-	223.749.206
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		451.190.396.989	455.630.771.410
I. Vốn chủ sở hữu	410		451.190.396.989	455.630.771.410
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	64.700.486.603	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		19.792.417.942	54.287.201.924
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	V. 22	117.392.148.053	112.200.878.176
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		755.806.921.355	754.476.763.254

Gia Lai, ngày 23 tháng 01 năm 2026


Hoàng Trọng Việt
Lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng**Đông Thị Ánh**
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 -> 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		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		112.700.272.994	103.376.240.279	389.881.779.166	461.504.748.832
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	112.700.272.994	103.376.240.279	389.881.779.166	461.504.748.832
4. Giá vốn hàng bán	11	VI. 2	81.416.955.764	88.719.991.120	315.277.755.670	394.064.478.777
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.283.317.230	14.656.249.159	74.604.023.496	67.440.270.055
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI. 3	1.952.305.866	503.626.780	9.326.734.382	10.821.093.426
7. Chi phí tài chính	22	VI. 4	2.220.700.497	1.748.129.507	8.565.137.415	8.350.005.958
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		2.133.581.632	1.613.544.935	8.106.737.914	7.364.864.176
8. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		230.834.553	9.950.003.863	479.590.812	16.899.917.182
9. Chi phí bán hàng	25		7.383.390.035	5.081.777.335	21.375.315.697	20.002.407.834
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.396.816.455	7.999.837.695	26.155.009.904	25.961.456.955
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.465.550.662	10.280.135.265	28.314.885.674	40.847.409.916
12. Thu nhập khác	31	VI. 5	65.467.374	32.397.609.328	4.652.160.952	33.998.220.329
13. Chi phí khác	32	VI. 6	948.335.069	2.686.112.258	2.592.654.172	3.057.936.502
14. Lợi nhuận khác	40		(882.867.695)	29.711.497.070	2.059.506.780	30.940.283.827
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.582.682.967	39.991.632.335	30.374.392.454	71.787.693.743
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI. 7	3.281.014.239	7.404.859.493	6.321.767.035	11.526.254.914
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		35.242.584	87.146.048	401.500.460	392.441.707
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.266.426.144	32.499.626.794	23.651.124.959	59.868.997.122
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ	61	VI. 8	11.272.043.819	34.950.615.481	19.792.417.942	54.287.201.924
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(5.617.675)	(2.450.988.687)	3.858.707.017	5.581.795.198
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI. 9	410	1.465	720	1.974

Gia Lai, ngày 29 tháng 01 năm 2026



Hoàng Trọng Việt
Lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đông Thị Anh
Chủ tịch HĐQT

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 31/12/2025

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 -> 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		30.374.392.454	71.787.693.743
2. Điều chỉnh cho các khoản			7.385.343.161	(7.304.186.031)
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VII. 1	8.939.233.053	10.072.220.717
- Các khoản dự phòng	03		331.133.185	410.890.574
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(20.726.791)	(25.621.104)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VII. 2	(10.535.205.194)	(25.126.540.394)
- Chi phí lãi vay	06		8.670.908.908	7.364.864.176
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		37.759.735.615	64.483.507.712
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.337.062.724	(351.017.133)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(38.459.726.583)	(142.258.720.921)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, Thuế TNDN phải nộp)	11		(28.413.489.296)	31.994.683.861
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.316.782.612)	(474.776.519)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.531.405.247)	(7.324.300.576)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.591.436.843)	(5.591.180.810)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		145.080.000	5.400.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.313.670.500)	(4.854.328.761)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<u>(29.384.632.742)</u>	<u>(64.370.733.147)</u>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(5.430.258.503)	(8.099.786.804)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.334.657.800	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(36.201.000.000)	(123.160.781.541)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33.540.000.000	112.657.538.992
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.974.781.470	24.101.401.412
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<u>13.218.180.767</u>	<u>5.498.372.059</u>

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		7.340.807.000	33.324.974.857
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(594.698.000)	(275.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII. 3	491.087.630.329	541.643.030.544
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII. 4	(453.587.223.559)	(523.849.323.280)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và CĐTS	36		(32.294.179.885)	(4.807.052.005)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><u>11.952.335.885</u></u>	<u><u>46.036.630.116</u></u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		<u><u>(4.214.116.090)</u></u>	<u><u>(12.835.730.972)</u></u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.094.138.837	25.928.084.357
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			10.679.663	1.785.452
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		<u><u>8.890.702.410</u></u>	<u><u>13.094.138.837</u></u>

Gia Lai, ngày 29 tháng 01 năm 2026



Hoàng Trọng Việt
Lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Anh
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 -> 31/12/2025

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 Đầu Tư 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 chuyên Tổng công ty Sản Xuất Đầu tư 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. Lĩnh 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, bảo 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 31/12/2025

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
a. Công ty con					
	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 Cấp 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 Đắk Lắk	25 An Dương Vương, Xã M'Đrắk, Tỉnh Đắk Lắk	15.000.000.000	80,87%	80,87%
	Công ty CP Đầu tư Pisico Đắk Lắk	25 An Dương Vương, Xã M'Đrắk, Tỉnh Đắk Lắk	12.000.000.000	83,20%	83,20%
b. Công ty liên doanh, liên kết					
	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%
c. Các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty:					
	▶ Xí nghiệp Chế biến Lâm sản Xuất khẩu Pisico Địa chỉ: Khu vực 7, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai.				
	▶ Xí nghiệp Lâm nghiệp Pisico Địa chỉ: Khu vực 7, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai.				
	▶ Xí nghiệp kinh doanh và Phát triển hạ tầng Pisico 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 31/12/2025

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.

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 31/12/2025

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 31/12/2025

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 ước 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:

	<u>Thời gian khấu hao</u>
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 BĐS 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 31/12/2025

Khi bắt 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 hoạt động 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 hoá 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.....

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 31/12/2025

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 dồn 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 đó 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 thuận.

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 31/12/2025

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 ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền mặt tại quỹ	2.147.496.265	5.693.327.614
Tiền gửi ngân hàng	4.243.206.145	7.000.811.223
Các khoản tương đương tiền	2.500.000.000	400.000.000
Cộng	<u>8.890.702.410</u>	<u>13.094.138.837</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>		<u>Tại ngày 01/01/2025</u>	
	Giá gốc	GT ghi sổ	Giá gốc	GT ghi sổ
Ngắn hạn	30.210.500.000	30.210.500.000	29.400.000.000	29.400.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	30.210.500.000	30.210.500.000	29.400.000.000	29.400.000.000
Cộng	30.210.500.000	30.210.500.000	29.400.000.000	29.400.000.000

b. Đầu tư tài chính dài hạn**b1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

	Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh	Công ty CP chế biến gỗ nội thất Pisico	Công ty CP Kinh doanh CNN Bình Định	Công ty TNHH SX Dầm 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
Có tức nhận trong kỳ		(1.710.570.000)		(3.454.263.270)	(5.164.833.270)
Tặng/(giảm) VCSH tại công ty liên kết	(643.410.011)	(875.161.565)	(1.995.565.487)	832.942.036	(2.681.195.027)
Tại ngày 31/12/2024	18.559.356.225	22.099.078.781	70.186.717.607	21.871.627.269	132.716.779.882
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	1.461.394.241	1.648.199.448	(3.505.148.514)	875.145.637	479.590.812
Có tức nhận trong kỳ	(3.745.973.000)	(4.051.350.000)	0	(4.298.797.350)	(12.096.120.350)
Tặng/(giảm) VCSH tại công ty liên kết	(720.614.043)	(540.200.702)	1.703.404.054	(18.328.721)	424.260.588
Tại ngày 31/12/2025	15.554.163.423	19.155.727.527	68.384.973.147	18.429.646.835	121.524.510.932

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 31/12/2025

b2. Đầu tư vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
CTCP Chế biến Lâm sản Pisico Quảng Nam	22.750	3.776.950.866	22.750	3.776.950.866
Công ty Cổ phần Tinh bột sản Bình Định	355.810	3.639.669.130	355.810	3.639.669.130
CTCP XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam (Vicosimex)	5.000	95.000.000	5.000	95.000.000
Cộng		7.511.619.996		7.511.619.996

Thông tin về Công ty đầu tư dài hạn tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty CP Chế biến 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%

*** Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
- Công ty CP Chế biến tinh bột sắn XK Bình Định	3.639.669.130	3.639.669.130
Cộng	3.639.669.130	3.639.669.130

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
a. Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	10.000.000	1.829.822.092
b. Phải thu các bên thứ ba	42.918.925.168	34.105.029.434
Cty TNHH trồng rừng Quy Nhơn	14.164.141.214	15.494.732.765
OBI	-	1.428.221.811
Khách hàng SIPLEC	16.981.027.390	5.605.830.579
LANDI SCHWEIZ AG	3.363.122.005	3.597.004.950
CTY TNHH VẠN ĐẠI	1.772.819.446	1.000.465.628
DNTN Phú Lợi	2.218.934.387	2.189.805.278
Khách hàng khác	4.418.880.726	4.788.968.423
Cộng	42.928.925.168	35.934.851.526

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
a. Trả trước các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	16.410.000.000	16.410.000.000
b. Trả trước cho các bên thứ ba	11.202.339.141	15.707.910.680
CTCP TƯ VẤN TK XD PHƯƠNG VIỆT	1.800.000.000	3.497.790.000
CN Cty CP Cơ Khí Quang Trung	-	4.924.055.550
CÔNG TY TNHH HƯƠNG GIANG	6.090.000.000	-
Khách hàng khác	3.312.339.141	7.286.065.130
Cộng	27.612.339.141	32.117.910.680
Trả trước người bán/mua TSCĐ+BDS	31/12/2025	01/01/2025
Trả trước TSCĐ + BDS	2.505.609.522	3.564.748.679
Cộng	2.505.609.522	3.564.748.679

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 31/12/2025

5. Phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	14.694.950.721	49.219.515.806
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	8.434.746.852	10.028.664.995
- Phải thu các bên thứ ba	6.260.203.869	39.190.850.811
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của các đơn vị thuê đất	14.791.455	11.784.483
Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	-	64.543.144
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi	110.489.040	108.852.055
Công ty CP Tinh bột sắn XK Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572
Tạm ứng CBCNV	835.622.408	610.175.400
Tiền thuê đất thô phải thu của các DN	307.541.528	253.516.264
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	-	32.204.043.603
Ký quỹ	2.072.789.041	2.336.600.000
Các khoản khác	1.885.766.825	2.568.132.290
b. Dài hạn	6.774.772.500	8.861.685.000
Ký quỹ thực hiện dự án Đắc Lắc	111.000.000	222.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án NOXH/Khu dân cư Ánh Việt	6.663.772.500	8.639.685.000
Cộng	21.469.723.221	58.081.200.806

6. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/01/2025
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	13.288.753.312	14.706.831.660
Công cụ, dụng cụ trong kho	1.309.071.109	1.336.500.100
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.375.550.315	10.512.781.927
Thành phẩm tồn kho	43.155.204.166	21.217.592.442
Cộng	69.128.578.902	47.773.706.129

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thu hồi
CTCP Chế biến Tinh bột sắn BĐ Công ty TNHH Vạn Đại	1.033.203.572	1.033.203.572	-	1.033.203.572	1.033.203.572	-
DNTN Phú lợi	1.381.942.236	667.765.114	714.177.122	634.655.826	243.486.064	391.169.762
Đặng Ngọc Sơn	2.268.082.787	2.268.082.787	-	2.238.953.678	2.238.953.678	-
Trần Thanh Tâm	741.390.900	741.390.900	-	741.390.900	741.390.900	-
Trần Thanh Tâm	628.171.149	628.171.149	-	794.305.450	794.305.450	-
Khách hàng khác	3.049.031.130	2.670.921.092	378.110.038	3.295.823.625	2.627.061.765	668.761.860
Cộng	9.101.821.774	8.009.534.614	1.092.287.160	8.738.333.051	7.678.401.429	1.059.931.622

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	272.687.705.961	255.582.852.151
- CP Trồng Rừng kinh tế	28.531.521.492	28.958.618.110
- CP Dự án NOXH + Khu dân cư Ánh Việt	244.156.184.469	226.624.234.041
b. Xây dựng cơ bản dở dang	10.194.910.801	1.256.431.573
- Chi xây dựng cơ bản dở dang khác	10.194.910.801	1.256.431.573
Cộng	282.882.616.762	256.839.283.724

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 31/12/2025

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
Nguyên giá						
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	5.987.276.431	732.923.636	50.180.000	398.148.148	7.361.685.215
Giảm khác	-	-	-	75.120.455	-	75.120.455
Tại 31/12/2025	73.454.838.333	99.448.971.037	18.998.361.666	1.510.345.395	1.453.631.830	194.866.148.261
Hao mòn lũy kế						
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	2.445.401.860	3.735.172.870	946.289.573	0	49.768.518	7.176.632.821
Giảm khác	-	-	-	75.120.455	-	75.120.455
Tại 31/12/2025	48.304.210.638	82.571.088.569	13.830.188.944	1.460.165.395	1.105.252.200	147.270.905.746
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2025	27.402.872.555	14.625.778.907	5.381.538.659	0	0	47.410.190.121
Tại 31/12/2025	25.150.627.695	16.877.882.468	5.168.172.722	50.180.000	348.379.630	47.595.242.515

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
Nguyên giá				
Tại 01/01/2025	-	13.607.264.000	54.000.000	13.661.264.000
Thanh lý TSCĐ	-	-	54.000.000	54.000.000
Tại 31/12/2025	-	13.607.264.000	-	13.607.264.000
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2025	-	3.631.324.080	54.000.000	3.685.324.080
Trích khấu hao	-	308.640.288	-	308.640.288
Thanh lý TSCĐ	-	-	54.000.000	54.000.000
Tại 31/12/2025	-	3.939.964.368	-	3.939.964.368
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2025	-	9.975.939.920	-	9.975.939.920
Tại 31/12/2025	-	9.667.299.632	-	9.667.299.632

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 dầm tại Bông Sơn cho thuê	Tổng cộng
Nguyên giá				
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 31/12/2025	38.635.719.983	36.920.640.136	11.480.177.022	87.036.537.141
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2025	38.569.438.683	10.766.590.200	6.594.467.112	55.930.495.995
Trích khấu hao	57.083.192	794.184.380	602.692.372	1.453.959.944
Tại 31/12/2025	38.626.521.875	11.560.774.580	7.197.159.484	57.384.455.939
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2025	66.281.300	26.154.049.936	4.207.187.688	30.427.518.924
Tại 31/12/2025	9.198.108	25.359.865.556	4.283.017.538	29.652.081.202

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 31/12/2025

12. Chi phí trả trước

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	673.466.027	403.415.142
Chi phí trả trước dài hạn	14.006.333.756	12.959.602.029
Cộng	<u>14.679.799.783</u>	<u>13.363.017.171</u>

13. Vay và nợ thuê tài chính

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

	<u>Tại 01/01/2025</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>CLTG cuối kỳ</u>	<u>Tại 31/12/2025</u>
Vay ngân hàng	126.920.645.385	481.926.694.204	450.837.223.559	-	158.010.116.030
Vay ngắn hạn	126.460.645.385	481.702.944.998	450.377.223.559	-	157.786.366.824
Vay VND	126.460.645.385	481.702.944.998	450.377.223.559	-	157.786.366.824
Vay dài hạn đến hạn trả	460.000.000	223.749.206	460.000.000	-	223.749.206
Tổ chức khác + cá nhân	-	9.384.685.331	2.750.000.000	-	6.634.685.331
Cộng	<u>126.920.645.385</u>	<u>491.311.379.535</u>	<u>453.587.223.559</u>	<u>-</u>	<u>164.644.801.361</u>

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

	<u>Tại 01/01/2025</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Điều chỉnh trong kỳ</u>	<u>Tại 31/12/2025</u>
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
Cộng	<u>223.749.206</u>	<u>0</u>	<u>223.749.206</u>	<u>-</u>	<u>0</u>

14. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	-	-
- Phải trả các bên thứ ba	23.220.497.970	16.038.810.601
Công ty TNHH THC Sài Gòn tourist	3.389.757.412	2.046.374.534
Công ty TNHH MTV DV Logistics Cảng QN	502.056.017	494.544.607
CÔNG TY TNHH LÂM NGHIỆP QUỲNH NHẢM	3.642.810.874	-
Khách hàng khác	15.685.873.667	13.497.891.460
Cộng	<u>23.220.497.970</u>	<u>16.038.810.601</u>

15. Người mua trả trước tiền hàng ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	-	-
- Phải trả các bên thứ ba	6.517.179.623	397.835.094
Công ty TNHH TM DV và SX Trường Sơn	6.000.000.000	-
KHÁCH HÀNG MIDAN GLOBAL	-	230.891.060
KHÁCH HÀNG STI GROUP INC	-	115.697.230
Khách hàng khác	517.179.623	51.246.804
Cộng	<u>6.517.179.623</u>	<u>397.835.094</u>

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 31/12/2025

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	19.490.187	-	208.108.432
Thuế xuất, nhập khẩu	2.800	-	356.001.670	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.179.015.580	356.550.913	7.805.236.301
Thuế thu nhập cá nhân	-	60.652.588	-	88.868.148
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	246.341.584	-	-	32.204.043.607
Các loại thuế khác	-	369.898.919	-	245.868.024
Cộng	246.344.384	4.629.057.274	712.552.583	40.552.124.512

Chi tiết như sau:

	Tại 01/01/2025	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2025
Thuế GTGT hàng nội địa	208.108.432	3.809.816.532	3.998.434.777	19.490.187
Thuế GTGT hàng NK	-	185.595.740	185.595.740	-
Thuế xuất, nhập khẩu	(356.001.670)	6.417.682.744	6.061.683.874	(2.800)
Thuế thu nhập DN	7.448.685.388	6.321.767.035	9.591.436.843	4.179.015.580
Thuế môn bài	-	22.000.000	22.000.000	-
Thuế nhà đất, thuế đất	32.204.043.607	513.369.545	32.963.754.736	(246.341.584)
Thuế thu nhập cá nhân	88.868.148	1.661.467.328	1.689.682.888	60.652.588
Thuế khác	245.868.024	1.180.439.563	1.056.408.668	369.898.919
Các khoản phải nộp khác	-	8.724.881.929	8.724.881.929	-
Cộng	39.839.571.929	28.837.020.416	64.293.879.455	4.382.712.890

17. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí thuê bản quyền truyền hình, băng thông	825.724.970	183.385.782
Lãi vay phải trả	139.503.661	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	1.182.992.721	562.776.284
Phí hoa hồng môi giới	693.392.301	629.799.680
Chi phí khai thác rừng & QLBV rừng	3.537.666.207	343.532.476
Thù lao HDQT, thư ký và BKS không chuyên trách	123.000.000	57.000.000
Cộng	6.550.279.860	2.053.709.981

18. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	7.413.372.071	8.998.929.214
Phải trả cổ tức	48.504.714	47.627.155
Phải trả tiền nhận trước thuê cơ sở hạ tầng tại CCN Canh Vinh	5.450.305.890	7.323.978.757
Các khoản khác	1.914.561.467	1.627.323.302
b. Dài hạn	4.936.880.712	4.937.380.712
Cộng	12.350.252.783	13.936.309.926

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	145.080.000
Chi khen thưởng, phúc lợi	3.313.670.500
Tại ngày 31/12/2025	1.065.500.314

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 31/12/2025

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	7.159.929.277	7.422.660.510
Doanh thu cho thuê CSHT CCN Nhơn Bình	7.106.958	177.767.841
Doanh thu cho thuê CSHT CNN Cát Nhơn	2.485.846.446	2.479.650.869
Doanh thu cho thuê NM Bồng Sơn	2.775.375.344	2.675.561.644
Cho thuê Văn phòng làm việc	305.958.577	300.506.017
Doanh thu thuê bao Truyền hình cáp + Internet	1.585.641.952	1.789.174.139
b. Dài hạn	72.819.406.991	76.896.533.316
Doanh thu cho thuê CSHT CNN Cát Nhơn	71.706.206.993	73.000.851.349
Doanh thu cho thuê CSHT CCN Nhơn Bình	-	7.106.625
Doanh thu cho thuê NM Bồng Sơn	1.113.199.998	3.888.575.342
Cộng	79.979.336.268	84.319.193.826

21. Vốn chủ sở hữu**Chi tiết biến động Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2024	275.000.000.000	(20.551.070.637)	12.958.335.540	27.828.213.575	295.235.478.478
Lợi nhuận năm 2024				54.287.201.924	54.287.201.924
Trích Quỹ Khen thưởng Phúc lợi				(2.732.533.817)	(2.732.533.817)
Tăng/(giảm) VCSH tại Công ty liên kết		(851.991.427)		(2.754.934.035)	(3.606.925.462)
Các khoản chi từ LNCPP CLTG hối đoái		517.933.239		(271.261.128)	(271.261.128)
Tại 31/12/2024	275.000.000.000	(20.885.128.825)	12.958.335.540	76.356.686.519,00	343.429.893.234
Tại ngày 01/01/2025	275.000.000.000	(20.885.128.825)	12.958.335.540	76.356.686.519	343.429.893.234
Lợi nhuận năm 2025				19.792.417.942	19.792.417.942
Trích Quỹ Khen thưởng Phúc lợi				(2.357.303.901)	(2.357.303.901)
Chia cổ tức				(27.500.000.000)	(27.500.000.000)
Tăng/(giảm) VCSH tại Công ty liên kết		1.721.350.519		(1.591.313.957)	130.036.562
CLTG hối đoái		303.205.099		-	303.205.099
Tại 31/12/2025	275.000.000.000	(18.860.573.207)	12.958.335.540	64.700.486.603	333.798.248.936

Cơ cấu sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Cổ đông				
Công ty TNHH TM Ánh Vy	87,63	240.970.000.000	96,83	266.270.000.000
Các cổ đông khác	12,37	34.030.000.000	3,17	34.030.000.000
Cộng		275.000.000.000		300.300.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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 31/12/2025

22. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

	CT CP DV & PT hạ tầng P.B.C	Cty TNHH Nguyên liệu giấy QN	Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	PISICO ĐAKLAK	ĐẦU TƯ PISICO ĐAKLAK	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	33.049.974.857
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 CLTG hồi đoái	(424.762)	-1.241.671.341				(1.242.096.103)
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác		-374.057.174	18.698.167			(355.359.007)
Tại 31/12/2024	31.715.755	25.726.154.018	84.734.871.841	394.051.562	1.314.085.000	112.200.878.176
Vốn góp của CDKKS			7.204.250.000	(594.698.000)	731.255.000	7.340.807.000
Lợi nhuận trong năm 2025	905.763	3.793.833.740	0	203.644.915	-139.677.401	3.858.707.017
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 CLTG hồi đoái	-163.067	-1.195.600.000				-1.195.763.067
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác		-300.295.776	0			(300.295.776)
Tại 31/12/2025	30.958.451	23.513.406.685	91.939.121.841	2.998.477	1.905.662.599	117.392.148.053

Chi tiết biến động Lợi ích CDKKS

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hồi đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế 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	-	-	7.340.807.000	-	7.340.807.000
Lợi nhuận năm 2025	-	-	-	3.858.707.017	3.858.707.017
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 hồi đoái		291.314.703	-	-	291.314.703
Tại 31/12/2025	98.939.356.841	2.855.017.569	10.047.280.777	5.550.492.866	117.392.148.053

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

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngoại tệ các loại		
Dollar Mỹ (USD)	42.221,12	30.874,33
EURO	-	13,66
b. Nợ khó đòi đã xử lý	6.170.468.252	6.170.468.252

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 31/12/2025

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**

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Tổng doanh thu	389.881.779.166	461.504.748.832
Doanh thu thuần	389.881.779.166	461.504.748.832
Trong đó:		
Doanh thu sản phẩm Lâm sản và DV Lâm nghiệp	358.001.358.459	427.455.076.965
Doanh thu cho thuê và DV hạ tầng	12.232.020.238	11.302.755.768
Doanh thu DV Truyền Hình Cấp	19.627.520.469	22.419.726.971
Doanh thu dịch vụ đào tạo và xuất khẩu lao động	20.880.000	327.189.128
Cộng	389.881.779.166	461.504.748.832

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Giá vốn sản phẩm Lâm sản và DV Lâm nghiệp	295.168.511.784	370.735.629.207
Giá vốn cho thuê và DV hạ tầng	5.918.234.881	7.178.023.803
Giá vốn DV Truyền Hình Cấp	14.191.009.005	15.954.683.639
Giá vốn dịch vụ đào tạo và xuất khẩu lao động	-	196.142.128
Cộng	315.277.755.670	394.064.478.777

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Lãi khác (Thanh lý H/Đồng,...)	1.268.210.738	2.065.131.114
Lãi tiền gửi, cho vay	5.399.416.838	6.126.492.098
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.605.777.800	2.594.470.214
Lãi từ hoạt động đầu tư ngoài DN	1.053.329.006	35.000.000
Cộng	9.326.734.382	10.821.093.426

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Chi phí lãi vay	8.670.908.908	7.364.864.176
Dự phòng đầu tư tài chính	(564.170.994)	
Lỗ CLTG đánh giá lại cuối kỳ	458.399.501	985.141.782
Cộng	8.565.137.415	8.350.005.958

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Tiền thưởng tầu	1.270.509.869	1.089.877.365
Tiền đền bù GPMB	2.334.657.800	32.204.043.603
Thu nhập khác	1.046.993.283	704.299.361
Cộng	4.652.160.952	33.998.220.329

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Các khoản chi phí khác	2.592.654.172	3.057.936.502
Cộng	2.592.654.172	3.057.936.502

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 31/12/2025

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

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
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	1.648.199.448	4.171.880.578
- Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh	1.461.394.241	4.801.858.781
- Công ty TNHH SX Dăm gỗ Bình Định	875.145.637	4.466.587.043
- Công ty Cổ phần KD CNN Bình Định	(3.505.148.514)	3.459.590.780
Cộng	479.590.812	16.899.917.182

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Lợi nhuận trước thuế	30.374.392.454	71.787.693.743
Các khoản điều chỉnh tăng	3.284.112.211	5.153.575.455
Khoản lỗ tại các đơn vị thành viên không được bù trừ	371.736.398	797.652.312
Các khoản chi phí không được trừ	2.912.375.813	4.355.923.143
Các khoản điều chỉnh giảm	1.870.035.707	18.864.675.864
Cộ tức và phần lãi từ công ty liên kết	1.532.919.818	16.909.010.171
Lỗ đánh giá SD ngoại tệ năm trước	-	15.998.045
Các khoản khác	337.115.889	1.939.667.648
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	31.788.468.958	58.076.593.334
Trong đó:		
Tổng thu nhập chịu thuế suất 20%	30.536.263.746	57.596.274.570
Thuế TNDN tính theo thuế suất	6.321.767.035	11.526.254.914
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.321.767.035	11.526.254.914

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

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
con:		
- Công ty Cổ phần Pisico ĐakLak	203.644.915	(488.348.438)
- Công ty Cổ phần Pisico đầu tư ĐakLak	(139.677.401)	
- Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	-	12.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển hạ tầng P.B.C	905.763	1.071.339
- Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy QN	3.793.833.740	6.057.072.297
Cộng	3.858.707.017	5.581.795.198

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

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	19.792.417.942	54.287.201.924
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.792.417.942	54.287.201.924
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.500.000	27.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	720	1.974

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

	Từ 01/01/2025 -> 31/12/2025	Từ 01/01/2024 -> 31/12/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	266.328.666.354	222.545.573.638
Chi phí nhân công	46.846.354.639	50.030.930.282
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.939.233.053	10.072.220.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.085.900.095	117.068.381.101
Chi phí khác bằng tiền	10.199.675.583	10.782.580.021
Cộng	422.399.829.724	410.499.685.759

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 31/12/2025

VII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ**1. Khấu hao tài sản cố định**

	Năm nay	Năm trước
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	7.176.632.821	8.343.334.105
Khấu hao tài sản cố định vô hình	308.640.288	308.640.288
Khấu hao bất động sản	1.453.959.944	1.420.246.324
Cộng	8.939.233.053	10.072.220.717

2. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	(6.667.627.576)	(8.191.623.212)
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định và TS dài hạn khác	(2.334.657.800)	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(1.053.329.006)	(35.000.000)
(Lãi)/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	(479.590.812)	(16.899.917.182)
Cộng	(10.535.205.194)	(25.126.540.394)

3. Tiền thu từ đi vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền vay ngân hàng	491.087.630.329	541.643.030.544
Cộng	491.087.630.329	541.643.030.544

4. Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền vay ngân hàng	(453.587.223.559)	(523.849.323.280)
Cộng	(453.587.223.559)	(523.849.323.280)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin giao dịch với các bên liên quan****Thông tin các bên liên quan**

Bên liên quan	Quan hệ
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	Cùng chủ sở hữu

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty CP CNN Bình Định	Cho vay	-	54.960.781.541
	Thu hồi vốn đã ứng		26.611.758.992
	Lãi cho vay	3.282.026.245	3.668.385.908
Công ty CP Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm	Nhận tiền cổ tức	4.051.350.000	-
Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh	Nhận tiền cổ tức	3.745.973.000	-
Công ty TNHH TM Ánh Việt	Doanh thu cho thuê VP	80.221.716	85.851.213
	Lãi ứng tiền hàng + cho vay	1.268.210.738	2.052.976.999
	Ứng trước cho người bán	20.910.000.000	32.850.000.000
	Thu hồi ứng	20.910.000.000	51.240.000.000

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 31/12/2025


Bên liên quan	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH TM Ánh Vy	Doanh thu cho thuê VP + khác	80.676.261	85.851.213
	Lãi cho vay	-	405.129.191
	Cho vay	-	17.000.000.000
	Thu hồi vay	-	35.780.780.000
	Trả cổ tức	24.097.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục	Năm nay	Năm trước
Công ty CP CNN Bình Định	Cho vay	47.209.441.549	47.209.441.549
	Phải thu khác ngắn hạn	7.659.485.469	4.377.459.224
Công ty CP Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm	Phải thu khác ngắn hạn	-	4.051.350.000
Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh	Phải thu khác ngắn hạn	435.633.767	-
Công ty TNHH TM Ánh Việt	Phải thu khách hàng	5.000.000	35.448.929
	Ứng trước cho người bán	16.410.000.000	16.410.000.000
	Phải thu khác ngắn hạn	339.627.616	4.460.995.338
Công ty TNHH TM Ánh Vy	Phải thu khách hàng	5.000.000	5.000.000
	Phải thu khác ngắn hạn	-	1.190.210.433

Gia Lai, ngày 27 tháng 01 năm 2026


Hoàng Trọng Việt
Lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng


Đồng Thị Ánh
Chủ tịch HĐQT
