

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

Số/No: 80 /TCT-TCKT

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

Ref: Announcement of information on the general and consolidated Financial Statements for the year 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 25 tháng 03 năm 2026
Gia Lai, dated 25 month 3, year 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) 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 the year 2025 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. BCTC năm 2025/ Financial statements for 2025

- BCTC năm 2025 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ Financial statements for 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 thu nhập doanh nghiệp trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên?/ Does the profit after corporate income tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after audit?

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận thay đổi 5% trước và sau kiểm toán/ The Document explaining the profit difference of 5% before and after the audit :

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

Đông Thị Ánh

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN



Người ký/Signer: ĐÔNG THỊ ÁNH

Chức vụ/Position: Chủ tịch HĐQT/Chairwomen of BOD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
- CÔNG TY CỔ PHẦN



MỤC LỤC

| | <u>Trang</u> |
|---|--------------|
| 1. MỤC LỤC | 1 |
| 2. THÔNG TIN CHUNG | 2 - 3 |
| 3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 4 |
| 4. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 5 |
| 5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| 5.1 Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 - 9 |
| 5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10 |
| 5.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 11 - 12 |
| 5.4 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 13 - 42 |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

KHÁI QUÁT VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty"), tiền thân là Tổng Công ty Sản xuất Đầu tư Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Bình Định, là công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 23/06/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 4100258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu vào ngày 01/09/2010.

Ngày 27/01/2014, Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 thay đổi lần thứ 3, chuẩn y cho việc chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sang công ty cổ phần.

Tổng Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 do Sở Tài chính tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp thay đổi lần thứ 9 vào ngày 08/05/2025 với vốn điều lệ là 275.000.000.000 VND.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PIS.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam (trước đây là số 99 Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam).

Điện thoại : (0256) 3 947 088 Fax : (0256) 3 947 029

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty bao gồm: Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ; Chế biến lâm sản; Tư vấn thiết kế công trình lâm sinh; Kinh doanh truyền hình cáp; Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh nguyên liệu giấy; Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp; Khai thác gỗ; Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước; Cung ứng và quản lý nguồn lao động đi làm việc ở nước ngoài; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Hoạt động của trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; Cung ứng lao động tạm thời; Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp...

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

| | | |
|------------------|--------------|---------------------------------|
| Bà Đồng Thị Ánh | Chủ tịch | Bỏ nhiệm từ ngày 19/04/2025 |
| Ông Lâm Đình An | Chủ tịch | Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025 |
| Bà Đồng Thị Ánh | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025 |
| Ông Lâm Duy Việt | Phó Chủ tịch | Bỏ nhiệm từ ngày 19/04/2025 |
| Ông Vũ Hồng Quân | Thành viên | Bỏ nhiệm lại từ ngày 19/04/2025 |

Ban kiểm soát

| | | |
|-------------------------|------------|---------------------------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Minh | Trưởng ban | Bỏ nhiệm từ ngày 19/04/2025 |
| Ông Nguyễn Hoàng Hải | Trưởng ban | Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025 |
| Bà Đồng Thị Quỳnh Hương | Thành viên | Bỏ nhiệm lại từ ngày 19/04/2025 |
| Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn | Thành viên | Bỏ nhiệm lại từ ngày 19/04/2025 |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Hải | Tổng Giám đốc | Bỏ nhiệm từ ngày 28/04/2025 |
| Bà Đồng Thị Ánh | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm từ ngày 28/04/2025 |
| Ông Nguyễn Tường Linh | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Lâm Duy Việt | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Hoàng Lam | Kế toán trưởng | |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty đến ngày 08/05/2025 là bà Đồng Thị Ánh - Tổng Giám đốc và ông Lâm Đình An - Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ ngày 08/05/2025 là bà Đồng Thị Ánh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty và các công ty con (Tổng Công ty và các công ty con gọi chung là "Tập đoàn").

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty và các công ty con (Tổng Công ty và các công ty con gọi chung là "Tập đoàn") đã được kiểm toán.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng quản trị Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong từng năm tài chính. Trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với các Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Hội đồng quản trị cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Hội đồng quản trị phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Đông Thị Ánh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC - FAC AUDITING CO., LTD

64/4 Đường DHT 21, Phường Đông Hưng Thuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tel: (028) 3636 4038 - 3636 4039

www.kiemtoanfac.vn - Email: congty@kiemtoanfac.vn

Số: 032/2026/BCTCHN-FACNT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (Tổng Công ty và các công ty con gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
CHI NHÁNH NHÀ TRANG**



Nguyễn Thịnh

Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0473-2023-099-1

Khánh Hòa, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Gia Thành

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4123-2022-099-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 239.482.101.711 | 250.993.808.072 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 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. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 6 | 30.210.500.000 | 29.400.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 123.949.768.198 | 156.803.318.132 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 42.928.925.168 | 35.934.851.526 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 27.612.339.141 | 32.117.910.680 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 9 | 47.209.441.549 | 47.209.441.549 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 10.1 | 14.356.296.954 | 49.219.515.806 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 11 | (8.157.234.614) | (7.678.401.429) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 69.128.578.902 | 47.773.706.129 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 12 | 69.128.578.902 | 47.773.706.129 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 7.302.552.201 | 3.922.644.974 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 13.1 | 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 | 22 | 401.190.928 | 712.552.583 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Mẫu B01-DN/HN

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 525.678.844.616 | 503.482.955.182 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 6.774.772.500 | 8.861.685.000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 10.2 | 6.774.772.500 | 8.861.685.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 67.356.343.833 | 57.386.130.041 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 14 | 57.689.044.201 | 47.410.190.121 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 204.959.949.947 | 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 thuê tài chính | 224 | | - | - |
| <i>Nguyên giá</i> | 225 | | - | - |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 15 | 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 | 16 | 29.652.081.202 | 30.427.518.924 |
| <i>Nguyên giá</i> | 231 | | 87.036.537.141 | 86.358.014.919 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 232 | | (57.384.455.939) | (55.930.495.995) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 272.788.815.076 | 256.839.283.724 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 17 | 272.687.705.961 | 255.582.852.151 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | #REF! | 101.109.115 | 1.256.431.573 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 135.081.993.993 | 136.588.730.748 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 18 | 131.210.043.127 | 132.716.779.882 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 19 | 7.511.619.996 | 7.511.619.996 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 19 | (3.639.669.130) | (3.639.669.130) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 14.024.838.012 | 13.379.606.745 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 13.2 | 14.006.333.756 | 12.959.602.029 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | 40 | 18.504.256 | 420.004.716 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 765.160.946.327 | 754.476.763.254 |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Mẫu B01-DN/HN

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------|-------------|------------------------|--|------------------------|--|
| | | | | | | |
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 304.671.506.279 | | 298.845.991.844 | |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 226.915.218.576 | | 216.788.328.610 | |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 20 | 23.220.497.970 | | 16.038.810.601 | |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 21 | 6.517.179.623 | | 397.835.094 | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 22 | 4.354.971.680 | | 40.552.124.512 | |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 5.712.344.165 | | 13.613.089.467 | |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 23 | 6.705.440.055 | | 2.053.709.981 | |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | | - | |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | | - | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 24.1 | 7.159.929.277 | | 7.422.660.510 | |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 25.1 | 7.534.554.131 | | 8.998.929.214 | |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 26.1 | 164.644.801.361 | | 126.920.645.385 | |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | | - | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 27 | 1.065.500.314 | | 790.523.846 | |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | | - | |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | | - | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 77.756.287.703 | | 82.057.663.234 | |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | | - | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | | - | |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | | - | |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | | - | |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | | - | |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 24.2 | 72.819.406.991 | | 76.896.533.316 | |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 25.2 | 4.936.880.712 | | 4.937.380.712 | |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 26.2 | - | | 223.749.206 | |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | | - | |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | | - | |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 40 | - | | - | |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | | - | |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | | - | |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Mẫu B01-DN/HN

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 460.489.440.048 | 455.630.771.410 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 460.489.440.048 | 455.630.771.410 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 28 | 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 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | - |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | 28 | (18.275.329.124) | (20.885.128.825) |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 28 | 12.958.335.540 | 12.958.335.540 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 28 | 72.602.805.282 | 76.356.686.519 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 44.906.867.461 | 22.069.484.595 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 27.695.937.821 | 54.287.201.924 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 28 | 118.203.628.350 | 112.200.878.176 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 765.160.946.327 | 754.476.763.254 |

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Võ Minh Bạ
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Anh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 30 | 389.980.001.166 | 461.504.748.832 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 30 | 389.980.001.166 | 461.504.748.832 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 31 | 315.375.977.670 | 394.064.478.777 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 74.604.023.496 | 67.440.270.055 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 32 | 9.326.734.382 | 10.821.093.426 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 33 | 8.565.137.415 | 8.350.005.958 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 8.106.737.914 | 7.364.864.176 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | 34 | 9.519.013.727 | 16.899.917.182 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 35 | 21.375.315.697 | 20.002.407.834 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 36 | 26.638.121.323 | 25.961.456.955 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 36.871.197.170 | 40.847.409.916 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 37 | 4.652.160.952 | 33.998.220.329 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 38 | 2.592.654.172 | 3.057.936.502 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | 2.059.506.780 | 30.940.283.827 |
| 15. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế | 50 | | 38.930.703.950 | 71.787.693.743 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 39 | 6.225.144.752 | 11.526.254.914 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 40 | 401.500.460 | 392.441.707 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 32.304.058.738 | 59.868.997.122 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 27.695.937.821 | 54.287.201.924 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | 41 | 4.608.120.917 | 5.581.795.198 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 42 | 1.007 | 1.888 |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 42 | 1.007 | 1.888 |

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Võ Minh Bạ
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đông Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 38.930.703.950 | 71.787.693.743 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 44.1 | 8.939.233.053 | 10.072.220.717 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 478.833.185 | 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 | | 74.604.245 | (25.621.104) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | 44.2 | (17.239.970.309) | (25.126.540.394) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 33 | 8.106.737.914 | 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 | | 39.290.142.038 | 64.483.507.712 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 20.177.076.102 | (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 thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (29.464.410.056) | 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 | | (8.036.100.178) | (7.324.300.576) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 22 | (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 cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (3.423.170.500) | (4.854.328.761) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (30.679.328.632) | (64.370.733.147) |
| 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 | | (7.371.626.351) | (8.099.786.804) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (32.790.500.000) | (123.160.781.541) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 31.980.000.000 | 112.657.538.992 |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 22.121.270.599 | 24.101.401.412 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 13.939.144.248 | 5.498.372.059 |

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Mẫu B03-DN/HN

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm | |
|--|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| | | | 2025 | 2024 |
| 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 | | 7.935.505.000 | 33.324.974.857 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp 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 | 26 | 491.087.630.329 | 541.643.030.544 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 26 | (453.587.223.559) | (523.849.323.280) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | 44.3 | (32.294.179.885) | (4.807.052.005) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 12.547.033.885 | 46.036.630.116 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | (4.193.150.499) | (12.835.730.972) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 5 | 13.094.138.837 | 25.928.084.357 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | (10.285.928) | 1.785.452 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 5 | 8.890.702.410 | 13.094.138.837 |

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Võ Minh Bạ
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Ánh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY VÀ TẬP ĐOÀN

1.1 Thông tin về Tổng Công ty

Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), tiền thân là Tổng Công ty Sản xuất Đầu tư Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Bình Định, là công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 23/06/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 4100258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu vào ngày 01/09/2010.

Ngày 27/01/2014, Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 thay đổi lần thứ 3, chuẩn y cho việc chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sang công ty cổ phần.

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 do Sở Tài chính tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp thay đổi lần thứ 9 vào ngày 08/05/2025 với vốn điều lệ là 275.000.000.000 VND.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PIS.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam (trước đây là số 99 Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam).

Tổng Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như là sản xuất, dịch vụ, bất động sản...

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn trong năm bao gồm: Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ; Chế biến lâm sản; Tư vấn thiết kế công trình lâm sinh; Kinh doanh truyền hình cáp; Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh nguyên liệu giấy; Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp; Khai thác gỗ; Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước; Cung ứng và quản lý nguồn lao động đi làm việc ở nước ngoài; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Hoạt động của trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; Cung ứng lao động tạm thời; Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp...

1.2 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là không quá 12 tháng.

1.3 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

1.4 Nhân viên

Số lượng cán bộ và nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31/12/2025 là 337 người (tại ngày 31/12/2024 là 358 người).

1.5 Cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn bao gồm: Công ty mẹ, 07 công ty con (được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất này) và 05 công ty liên kết. Thông tin chính về các công ty con và các công ty liên kết như sau:

a. Các công ty con

| Tên Công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Vốn điều lệ (ĐVT: 1.000 VND) | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C | Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai | Đầu tư kinh doanh cụm công nghiệp và các dịch vụ liên quan | 15.000.000 | 99,90% | 99,90% | 99,90% |
| Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình Cấp Quy Nhơn | Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai | Quản lý hoạt động và kinh doanh truyền hình cáp, dịch vụ internet... | 10.000.000 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn | Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai | Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ... | 24.500.000 | 51,00% | 51,00% | 51,00% |
| Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | Cung ứng và quản lý nguồn lao động | 5.000.000 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk | Xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk | Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ... | 15.000.000 | 81,95% | 80,87% | 80,87% |
| Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản | 350.000.000 | 62,56% | 57,14% | 57,14% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk | Xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk | Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ... | 12.000.000 | 86,98% | 83,19% | 83,19% |

b. Các công ty liên kết

| Tên Công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Vốn điều lệ (ĐVT: 1.000 VND) | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|---|-----------------------------------|---|------------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | Trồng cây cao su; Khai thác, chế biến mủ cao su | 180.000.000 | 50,00% | 50,00% | 50,00% |
| Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm | Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai | Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;... | 22.500.000 | 40,01% | 40,01% | 40,01% |
| Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh | Xã Vân Canh, tỉnh Gia Lai | Chế biến dăm gỗ; Sản xuất nguyên liệu giấy... | 23.800.000 | 44,97% | 44,97% | 44,97% |
| Công ty TNHH Lào Bidina (*) | Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào | Trồng và khai thác cây cao su | | | 50,00% | 50,00% |
| Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định (**) | Phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | Chế biến dăm gỗ; Sản xuất nguyên liệu giấy... | | | 22,95% | 22,95% |

(*) Công ty TNHH Lào Bidina có vốn điều lệ là 85.000.000.000 LAK, là công ty được sở hữu 100% vốn bởi Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định, Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty này thông qua Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định.

(**) Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định có vốn điều lệ là 15.321.000.000 VND, là công ty mà Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Qui Nhơn sở hữu 45% vốn, Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty này thông qua Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Qui Nhơn.

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của các Công ty trong Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán cũng như lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (VND).

3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các công ty trong Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, hệ thống các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan khác của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập và trình bày theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Hội đồng quản trị bảo đảm đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện các Chuẩn mực kế toán có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích theo nguyên tắc giá gốc (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn đã thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn, thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến Tập đoàn mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển lãi/lỗ trước đây đã ghi nhận trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là 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 thành tiền.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. 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. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, 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 Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi 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 đầu tư.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi đầu tư được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi đầu tư từ các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, như chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính, được ghi nhận vào các khoản mục tương ứng của vốn chủ sở hữu của Tập đoàn. Thay đổi lũy kế sau khi đầu tư được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức, lợi nhuận nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhận với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí trực tiếp để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.5 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước là 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. Các chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

4.6 Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

4.7 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 hữu hình 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 chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá, các chi phí bảo trì và sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào 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. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 - 25 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 10 năm |

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá, các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| - Quyền sử dụng đất có thời hạn | 41 - 50 năm |
| - Phần mềm ứng dụng | 04 năm |

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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 bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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. Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi lỗ phát sinh do bán bất động sản đầu tư được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là trong vòng 50 năm.

4.10 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, thì phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính.

4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.14 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán liên quan đến hoạt động cho thuê văn phòng, cho thuê nhà xưởng và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp, dịch vụ truyền hình cáp và internet. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

4.15 Các khoản dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ dẫn đến nhiều khả năng là cần chuyển giao các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ đó. Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải trả ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ. Tỷ lệ chiết khấu được sử dụng là tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh rõ những ước tính trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

4.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng tại thời điểm này theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.17 Vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông Công ty mẹ.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng thành viên của các công ty trong Tập đoàn.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông, thành viên góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng thành viên thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.
- Cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng thành viên của các công ty trong Tập đoàn phê duyệt và có quyết định chi trả.

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

- Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.
- Doanh thu từ cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
- Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.19 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

4.20 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn.

4.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

4.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

4.23 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.24 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. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. 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 không kỳ hạn | 4.243.206.145 | 7.000.811.223 |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tính đến ngày đáo hạn không quá 3 tháng) | <u>2.500.000.000</u> | <u>400.000.000</u> |
| Cộng | <u>8.890.702.410</u> | <u>13.094.138.837</u> |

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | | <u>01/01/2025</u> | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <u>Giá gốc</u> | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá gốc</u> | <u>Giá trị ghi sổ</u> |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng | <u>30.210.500.000</u> | <u>30.210.500.000</u> | <u>29.400.000.000</u> | <u>29.400.000.000</u> |
| Cộng | <u>30.210.500.000</u> | <u>30.210.500.000</u> | <u>29.400.000.000</u> | <u>29.400.000.000</u> |

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn không quá 12 tháng có giá trị 12.600.000.000 VND được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng (thuyết minh số 26).

7. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Bên liên quan | 22.571.739 | 1.854.757.541 |
| - Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy | 5.000.000 | 1.794.373.163 |
| - Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt | 7.571.739 | 38.673.423 |
| - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang | 10.000.000 | 21.710.955 |
| Bên thứ ba | 42.906.353.429 | 34.080.093.985 |
| - Obi Group Sourcing Hong Kong Limited | - | 1.428.221.811 |
| - Landi Schweiz AG | 3.363.122.005 | 3.597.004.950 |
| - Siplec | 16.981.027.390 | 5.605.830.579 |
| - Công ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn | 14.164.141.214 | 15.494.732.765 |
| - Công ty TNHH Vạn Đại | 1.772.819.446 | 1.000.465.628 |
| - DNTN Phú Lợi | 2.218.934.387 | 2.189.805.278 |
| - Các khách hàng khác | <u>4.406.308.987</u> | <u>4.764.032.974</u> |
| Cộng | <u>42.928.925.168</u> | <u>35.934.851.526</u> |

Một phần quyền đòi nợ từ các khoản phải thu khách hàng được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 26).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bên liên quan | 16.410.000.000 | 16.410.000.000 |
| - Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt | 16.410.000.000 | 16.410.000.000 |
| Bên thứ ba | 11.202.339.141 | 15.707.910.680 |
| - Công ty TNHH Hương Giang | 6.090.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phương Việt | 1.939.761.600 | 3.497.790.000 |
| - Công ty TNHH MTV Cơ khí Liên Tri | - | 3.061.800.000 |
| - Xí nghiệp Sản xuất và Thương mại Quang Trung - Chi nhánh Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Quang Trung | - | 4.924.055.550 |
| - Các nhà cung cấp khác | 3.172.577.541 | 4.224.265.130 |
| Cộng | 27.612.339.141 | 32.117.910.680 |

Một phần quyền đòi nợ từ các khoản trả trước cho người bán được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 26).

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (bên liên quan) | 47.209.441.549 | 47.209.441.549 |
| Cộng | 47.209.441.549 | 47.209.441.549 |

Cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định vay theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 22/03/2023 và phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay là đến trước ngày 22/03/2026, số tiền tối đa là 80 tỷ VND, lãi suất cho vay trong năm là 6,7%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 10.1 Phải thu ngắn hạn khác | 14.356.296.954 | 49.219.515.806 |
| Bên liên quan | 8.765.846.852 | 11.110.915.583 |
| - Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy | - | 1.190.210.433 |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định | 7.659.485.469 | 4.377.459.224 |
| - Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh | 435.633.767 | 435.633.767 |
| - Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt | 339.627.616 | 4.776.512.159 |
| - Ông Nguyễn Tường Linh (tạm ứng) | 331.100.000 | 331.100.000 |
| Bên thứ ba | 5.590.450.102 | 38.108.600.223 |
| - Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sản Xuất khẩu Bình Định | 1.033.203.572 | 1.033.203.572 |
| - Công ty Cổ phần Becamex Bình Định (tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng) | - | 32.204.043.603 |
| - Tạm ứng của người lao động | 525.604.072 | 287.075.400 |
| - Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 2.000.000.000 | 2.336.600.000 |
| - Phải thu khác | 2.031.642.458 | 2.247.677.648 |
| 10.2 Phải thu dài hạn khác | 6.774.772.500 | 8.861.685.000 |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 6.774.772.500 | 8.861.685.000 |
| Tổng cộng phải thu khác | 21.131.069.454 | 58.081.200.806 |

11. NỢ XẤU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Nợ xấu của Tập đoàn bao gồm các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác và tạm ứng đã quá hạn thanh toán và được trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| | Nợ quá hạn (Giá gốc) | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | Nợ quá hạn (Giá gốc) | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi |
| | Đơn vị tính: 1.000 VND | | | Đơn vị tính: 1.000 VND | | |
| Phải thu khách hàng | 5.055.125 | (4.373.908) | 681.217 | 7.384.344 | (3.912.146) | 3.472.198 |
| DNTN Phú Lợi | 2.218.934 | (2.218.934) | - | 2.189.805 | (2.189.805) | - |
| Các khách hàng khác | 2.836.190 | (2.154.973) | 681.217 | 5.194.538 | (1.722.341) | 3.472.198 |
| Trả trước cho người bán | 2.126.542 | (2.274.242) | (147.700) | 2.292.676 | (2.292.676) | - |
| Tạm ứng | 214.575 | (214.575) | - | 214.575 | (214.575) | - |
| Phải thu khác | 1.298.504 | (1.294.510) | 3.995 | 1.298.504 | (1.259.004) | 39.500 |
| Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sắn xuất khẩu Bình Định | 1.033.204 | (1.033.204) | - | 1.033.204 | (1.033.204) | - |
| Đối tượng khác | 265.301 | (261.306) | 3.995 | 265.301 | (225.801) | 39.500 |
| Cộng | 8.694.746 | (8.157.235) | 537.511 | 11.190.099 | (7.678.401) | 3.511.698 |

12. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 13.288.753.312 | - | 14.706.831.660 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.309.071.109 | - | 1.336.500.100 | - |
| Chi phí SXKD dở dang | 11.375.550.315 | - | 10.512.781.927 | - |
| Thành phẩm | 43.155.204.166 | - | 21.217.592.442 | - |
| Cộng | 69.128.578.902 | - | 47.773.706.129 | - |

Một phần hàng tồn kho được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 26).

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 13.1 Chi phí trả trước ngắn hạn | 673.466.027 | 403.415.142 |
| Chi phí bảo hiểm | 145.621.945 | 117.424.285 |
| Chi phí trả trước khác | 527.844.082 | 285.990.857 |
| 13.2 Chi phí trả trước dài hạn | 14.006.333.756 | 12.959.602.029 |
| Chi phí thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 10.343.634.289 | 9.557.160.931 |
| Chi phí sửa chữa | 1.479.691.559 | 1.307.385.131 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 1.865.242.962 | 1.835.500.143 |
| Chi phí trả trước khác | 317.764.946 | 259.555.824 |
| Tổng cộng | 14.679.799.783 | 13.363.017.171 |

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị 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 hoàn thành | 8.853.356.776 | 7.083.348.371 | 1.070.453.606 | 50.180.000 | 398.148.148 | 17.455.486.901 |
| Thanh lý | - | - | - | (75.120.455) | - | (75.120.455) |
| Tại 31/12/2025 | 82.115.038.109 | 100.545.042.977 | 19.335.891.636 | 1.510.345.395 | 1.453.631.830 | 204.959.949.947 |
| Giá trị hao mòn | | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 45.858.808.779 | 78.835.915.699 | 12.883.899.370 | 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 | - | 49.768.518 | 7.176.632.821 |
| Thanh lý | - | - | - | (75.120.455) | - | (75.120.455) |
| Tại 31/12/2025 | 48.304.210.639 | 82.571.088.569 | 13.830.188.943 | 1.460.165.395 | 1.105.252.200 | 147.270.905.746 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 27.402.872.554 | 14.625.778.907 | 5.381.538.660 | - | - | 47.410.190.121 |
| Tại 31/12/2025 | 33.810.827.470 | 17.973.954.408 | 5.505.702.693 | 50.180.000 | 348.379.630 | 57.689.044.201 |

Tại ngày 31/12/2025, tổng nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 93.604.970.220 VND.

Tại ngày 31/12/2025, tổng giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 26) là 14.004.720.510 VND.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm ứng dụng | Tổng cộng |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại 01/01/2025 | 13.607.264.000 | 54.000.000 | 13.661.264.000 |
| Thanh lý | - | (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 | - | (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 |

Tại ngày 31/12/2025, tổng giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 26) là 9.667.299.632 VND.

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Cụm công nghiệp Cát Nhơn | Cụm công nghiệp Nhơn Bình | Nhà máy chế biến dăm gỗ | Tổng cộng |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 36.920.640.136 | 38.635.719.983 | 10.801.654.800 | 86.358.014.919 |
| Đầu tư hoàn thành | - | - | 678.522.222 | 678.522.222 |
| Tại 31/12/2025 | 36.920.640.136 | 38.635.719.983 | 11.480.177.022 | 87.036.537.141 |
| Hao mòn lũy kế | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 10.766.590.200 | 38.569.438.683 | 6.594.467.112 | 55.930.495.995 |
| Trích khấu hao | 794.184.380 | 57.083.192 | 602.692.372 | 1.453.959.944 |
| Tại 31/12/2025 | 11.560.774.580 | 38.626.521.875 | 7.197.159.484 | 57.384.455.939 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 26.154.049.936 | 66.281.300 | 4.207.187.688 | 30.427.518.924 |
| Tại 31/12/2025 | 25.359.865.556 | 9.198.108 | 4.283.017.538 | 29.652.081.202 |

Bất động sản đầu tư bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Cát Nhơn (xã Xuân An, tỉnh Gia Lai) và Cụm công nghiệp Nhơn Bình (phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), cùng với quyền sử dụng đất và nhà xưởng, cơ sở hạ tầng của Nhà máy chế biến dăm gỗ (khu phố Thiết Định Nam, phường Bồng Sơn, tỉnh Gia Lai) đang cho bên thứ 3 thuê. Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản cho thuê được trình bày tại thuyết minh số 46.

Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn không xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do Tập đoàn có ý định nắm giữ lâu dài. Tuy nhiên, với hiểu biết của mình về thị trường bất động sản, Hội đồng quản trị tin rằng, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ.

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết đang được cho thuê là 38.099.695.241 VND, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 26) là 992.947.001 VND.

17. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (chi phí trồng, chăm sóc và bảo vệ rừng kinh tế) | 28.531.521.492 | 28.958.618.110 |
| Chi phí đầu tư dự án Khu dân cư Ánh Việt (*) | 239.623.425.958 | 226.070.579.628 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác | 4.532.758.511 | 553.654.413 |
| Cộng | 272.687.705.961 | 255.582.852.151 |

(*) Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Ánh Việt theo Quyết định số 5011/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai). Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng khu dân cư hiện đại phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, diện tích đất thực hiện dự án là 3,288 ha, địa điểm thực hiện dự án là Quốc lộ 1D, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Quốc lộ 1D, phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai). Tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.359.890.567.000 VND. Thời gian thực hiện dự án là 50 năm tính từ năm 2021.

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

| | Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định | Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm | Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh | Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định | Tổng cộng |
|--|--|---|---|--|------------------------|
| Tại 01/01/2025 | 70.186.717.607 | 22.099.078.781 | 18.559.356.225 | 21.871.627.269 | 132.716.779.882 |
| Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết (thuyết minh số 34) | 2.989.497.300 | 2.546.179.430 | 1.461.394.241 | 2.521.942.756 | 9.519.013.727 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | (4.051.350.000) | (3.745.973.000) | (4.298.797.350) | (12.096.120.350) |
| Tặng/(giảm) vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết | 2.222.847.218 | (540.200.702) | (720.614.043) | 108.337.395 | 1.070.369.868 |
| Tại 31/12/2025 | 75.399.062.125 | 20.053.707.509 | 15.554.163.423 | 20.203.110.070 | 131.210.043.127 |

19. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|--|------------------------|--------------------|------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | Đơn vị tính: 1.000 VND | | | Đơn vị tính: 1.000 VND | | |
| Công ty CP Chế biến Tinh bột sắn Xuất khẩu Bình Định (a) | 3.639.669 | (3.639.669) | - | 3.639.669 | (3.639.669) | - |
| Công ty CP Lâm sản PISICO Quảng Nam (b) | 3.776.951 | - | 3.776.951 | 3.776.951 | - | 3.776.951 |
| Công ty CP Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam | 95.000 | - | 95.000 | 95.000 | - | 95.000 |
| Cộng | 7.511.620 | (3.639.669) | 3.871.951 | 7.511.620 | (3.639.669) | 3.871.951 |

(a) Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty nắm giữ 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2025 là 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

(b) Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty nắm giữ 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2025 là 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

20. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGÀN HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Tổng hợp Nhân Phát | 1.194.290.528 | - |
| Công ty TNHH Hiếu Nam | 1.259.951.000 | 1.704.786.600 |
| Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist | 3.389.757.412 | 2.046.374.534 |
| Công ty TNHH Lâm nghiệp Quỳnh Nhân | 3.642.810.874 | 4.357.681.544 |
| Ông Nguyễn Ngọc Khâm | 2.376.228.400 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 11.357.459.756 | 7.929.967.923 |
| Cộng | 23.220.497.970 | 16.038.810.601 |

Khả năng trả nợ: Tập đoàn có khả năng trả tất cả các khoản nợ cho nhà cung cấp.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Trường Sơn | 6.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn | - | 230.891.060 |
| STI Group Inc - Pebble Lane Living | - | 115.697.230 |
| Các khách hàng khác | <u>517.179.623</u> | <u>51.246.804</u> |
| Cộng | <u>6.517.179.623</u> | <u>397.835.094</u> |

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước của Tập đoàn trong năm như sau:

| | <u>01/01/2025</u> | | <u>Số phát sinh trong năm</u> | | <u>31/12/2025</u> | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | <u>Phải thu (a)</u> | <u>Phải nộp (b)</u> | <u>Phải nộp</u> | <u>Đã nộp</u> | <u>Phải thu (a)</u> | <u>Phải nộp (b)</u> |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | 208.108.432 | 3.151.716.609 | 3.340.334.854 | - | 19.490.187 |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | - | 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 doanh nghiệp | 356.550.913 | 7.805.236.301 | 6.225.144.752 | 9.591.436.843 | 47.221.642 | 4.129.614.939 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 88.868.148 | 1.661.467.328 | 1.689.682.888 | - | 60.652.588 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 32.204.043.607 | 1.038.277.893 | 33.596.287.986 | 353.966.486 | - |
| Các khoản phải nộp khác | - | 245.868.024 | 9.053.141.277 | 9.153.795.335 | - | 145.213.966 |
| Cộng | <u>712.552.583</u> | <u>40.552.124.512</u> | <u>27.733.026.343</u> | <u>63.618.817.520</u> | <u>401.190.928</u> | <u>4.354.971.680</u> |

(a) Số thuế nộp thừa (phải thu) được trình bày tại chỉ tiêu "Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước".

(b) Số thuế phải nộp được trình bày tại chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước".

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT cho các sản phẩm và dịch vụ như sau:

| | |
|--|-----------------------------------|
| - Xuất khẩu | 0% |
| - Gỗ rừng trồng và cây giống | không chịu thuế |
| - Gỗ rừng trồng kinh doanh thương mại (đến 30/06/2025) | không phải kê khai, tính nộp thuế |
| - Gỗ rừng trồng kinh doanh thương mại (từ 01/07/2025) | 8% |
| - Dịch vụ chăm sóc rừng và cung cấp nước sạch | 5% |
| - Các sản phẩm và dịch vụ khác | 8% - 10% |

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số 4.22 và số 39.

Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Tập đoàn căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế và số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của các công ty trong Tập đoàn chịu sự kiểm tra của Cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất này có thể sẽ thay đổi khi Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra.

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí khai thác, chăm sóc rừng | 3.883.333.882 | 176.923.036 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 693.392.301 | 629.799.680 |
| Chi phí bản quyền truyền hình và internet | 825.724.970 | 183.385.782 |
| Các chi phí khác | 1.302.988.902 | 1.063.601.483 |
| Cộng | <u>6.705.440.055</u> | <u>2.053.709.981</u> |

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 24.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 7.159.929.277 | 7.422.660.510 |
| Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp | 2.492.953.404 | 2.657.418.710 |
| Cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ | 2.775.375.344 | 2.675.561.644 |
| Cho thuê văn phòng làm việc | 305.958.577 | 300.506.017 |
| Cho thuê truyền hình cáp và mạng internet | 1.585.641.952 | 1.789.174.139 |
| 24.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 72.819.406.991 | 76.896.533.316 |
| Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp | 71.706.206.993 | 73.007.957.974 |
| Cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ | 1.113.199.998 | 3.888.575.342 |
| Tổng cộng | <u>79.979.336.268</u> | <u>84.319.193.826</u> |

25. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 25.1 Phải trả ngắn hạn khác | 7.534.554.131 | 8.998.929.214 |
| Công ty Cổ phần PISICO Hà Thanh (bên liên quan) | - | 148.278.444 |
| Kinh phí công đoán | 925.606.985 | 924.183.727 |
| Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả | 56.947.270 | 47.627.155 |
| Phải trả lại tiền nhận trước về cho thuê cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Canh Vinh đã bàn giao cho bên khác quản lý | 5.450.305.890 | 7.323.978.757 |
| Các khoản khác | 1.101.693.986 | 554.861.131 |
| 25.2 Phải trả dài hạn khác | 4.936.880.712 | 4.937.380.712 |
| Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist | 4.928.380.712 | 4.928.380.712 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 8.500.000 | 9.000.000 |
| Tổng cộng | <u>12.471.434.843</u> | <u>13.936.309.926</u> |

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

DVT: 1.000 VND

| | 01/01/2025 | Số tiền vay trong năm | Số tiền vay đã trả trong năm | Chuyển đến hạn trả | Đánh giá lại | 31/12/2025 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| 26.1 Vay và nợ ngắn hạn | 126.920.645 | 491.087.630 | (453.587.224) | 223.749 | - | 164.644.801 |
| Vay ngắn hạn | 126.460.645 | 491.087.630 | (453.127.224) | - | - | 164.421.052 |
| Vay cá nhân (a) | - | 6.384.685 | (2.750.000) | - | - | 3.634.685 |
| VCB Bình Định (a) | 27.953.123 | 74.713.480 | (63.022.384) | - | - | 39.644.219 |
| Vietinbank Phú Tài (a) | 62.694.882 | 140.364.618 | (140.974.839) | - | - | 62.084.661 |
| Công ty Ánh Vỹ (a) | - | 3.000.000 | - | - | - | 3.000.000 |
| VCB Quy Nhơn (b) | 25.372.640 | 245.744.847 | (225.500.000) | - | - | 45.617.487 |
| VietBank Bình Định (c) | 10.440.000 | 20.880.000 | (20.880.000) | - | - | 10.440.000 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 460.000 | - | (460.000) | 223.749 | - | 223.749 |
| VCB Quy Nhơn (b) | 460.000 | - | (460.000) | 223.749 | - | 223.749 |
| 26.2 Vay và nợ dài hạn | 223.749 | - | - | (223.749) | - | - |
| VCB Quy Nhơn (b) | 223.749 | - | - | (223.749) | - | - |
| Tổng cộng | 127.144.395 | 491.087.630 | (453.587.224) | - | - | 164.644.801 |

Khả năng trả nợ: Tập đoàn có khả năng trả tất cả các khoản nợ vay với bên cho vay.

Thông tin về các khoản vay và nợ như sau:

(a) Tổng Công ty vay ngắn hạn như sau:

- Vay các cá nhân với thời hạn vay từ 01-09 tháng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động của Công ty. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 là 5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định ("VCB Bình Định") theo các hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:
 - + Hợp đồng số 209/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 40 tỷ VND, để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại gỗ, dịch vụ lâm nghiệp, kinh doanh hạ tầng; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 05 tháng.
 - + Hợp đồng số 208/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 20 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương), để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động chế biến gỗ; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 08 tháng.

Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 31/12/2025 bằng VND dao động từ 3%/năm đến 4,6%/năm.

Khoản vay được đảm bảo một phần bằng việc: (i) thế chấp các tài sản cố định hữu hình thuộc sở hữu của Tổng Công ty; (ii) thế chấp hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; (iii) thế chấp quyền đối nợ luân chuyển bao gồm các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán; và (iv) cầm cố sổ dư tiền gửi có kỳ hạn tại VCB Bình Định. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 71,108 tỷ VND.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Phú Tài ("Vietinbank") theo hợp đồng tín dụng hạn mức 100 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương) để bổ sung vốn lưu động thanh toán các chi phí kinh doanh sản xuất các sản phẩm từ gỗ, trồng rừng và khai thác trồng rừng của Tổng Công ty; thời hạn duy trì hạn mức đến 15/01/2026, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 9 tháng; lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 31/12/2025 bằng VND là 5,7%/năm.

Mẫu B09-DN/HN

Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản cố định thuộc sở hữu của Tổng Công ty là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 85,841 tỷ VND.

- Vay ngắn hạn Công ty TNHH Ánh Vy ("Công ty Ánh Vy") theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 22/09/2026, số tiền vay là 3 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay đến ngày 26/06/2026, lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 là 6,8%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (b) Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn ("VCB Quy Nhơn") theo các hợp đồng như sau:
 - Vay ngắn hạn theo hợp đồng hạn mức 60 tỷ VND để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 05 tháng, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ.
 - Vay dài hạn theo Hợp đồng số 667/2023/HĐTL-TDH ngày 14/03/2023 với số tiền tối đa là 3,1 tỷ VND, mục đích vay là để đầu tư máy móc thiết bị, thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất vay được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên.

Các khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của công ty này, cùng với cầm cố tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của công ty này tại VCB Quy Nhơn.

- (c) Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bình Định ("VietBank Bình Định") để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay không quá 6 tháng, lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 dao động từ 7,4% - 7,9%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài khoản tiền gửi tiết kiệm của công ty này tại VietBank Bình Định.

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tại 01/01 | 790.523.846 | 1.084.398.431 |
| Trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế | 3.553.066.968 | 3.974.285.520 |
| Thu khác | 145.080.000 | 5.400.000 |
| Chi khen thưởng, phúc lợi | (3.423.170.500) | (2.853.939.384) |
| Tại 31/12 | <u>1.065.500.314</u> | <u>2.210.144.567</u> |

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| | ĐVT: 1.000 VND | ĐVT: 1.000 VND | ĐVT: 1.000 VND | ĐVT: 1.000 VND | ĐVT: 1.000 VND | ĐVT: 1.000 VND |
| Tại ngày 01/01/2024 | 275.000.000 | (20.551.071) | 12.958.336 | 27.828.214 | 79.470.941 | 374.706.420 |
| Vốn góp của cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | 33.049.975 | 33.049.975 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | 517.933 | - | - | 497.622 | 1.015.555 |
| Chia cổ tức, lợi nhuận | - | - | - | - | (4.802.000) | (4.802.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (2.732.189) | (1.242.096) | (3.974.286) |
| Tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết | - | (851.991) | - | (2.755.278) | (89.481) | (3.696.750) |
| Điều chỉnh lợi nhuận khác | - | - | - | (271.261) | (265.878) | (537.140) |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2024 | - | - | - | 54.287.202 | 5.581.795 | 59.868.997 |
| Tại ngày 31/12/2024 | 275.000.000 | (20.885.129) | 12.958.336 | 76.356.687 | 112.200.878 | 455.630.771 |
| Tại ngày 01/01/2025 | 275.000.000 | (20.885.129) | 12.958.336 | 76.356.687 | 112.200.878 | 455.630.771 |
| Vốn góp của cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | 7.340.807 | 7.340.807 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | 369.006 | - | - | 354.535 | 723.541 |
| Chia cổ tức, lợi nhuận | - | - | - | (27.500.000) | (4.803.500) | (32.303.500) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (2.357.304) | (1.195.763) | (3.553.067) |
| Tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết | - | 2.240.794 | - | (1.592.515) | (301.450) | 346.829 |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2025 | - | - | - | 27.695.938 | 4.608.121 | 32.304.059 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 275.000.000 | (18.275.329) | 12.958.336 | 72.602.805 | 118.203.628 | 460.489.440 |

28.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| | Số tiền | Tỷ lệ (%) | Số tiền | Tỷ lệ (%) |
| Cổ đông | | | | |
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy | 240.970.000.000 | 87,63 | 266.270.000.000 | 96,83 |
| Các cổ đông khác | 34.030.000.000 | 12,37 | 8.730.000.000 | 3,17 |
| Cộng | 275.000.000.000 | 100,00 | 275.000.000.000 | 100,00 |

28.3 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 | 27.500.000 | 27.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 27.500.000 | 27.500.000 |

Toàn bộ cổ phiếu của Tổng Công ty đều là cổ phiếu phổ thông với mệnh giá là 10.000 VND.

28.4 Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty

Trong năm, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận của năm 2024 và năm 2023 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Trích khen thưởng Ban điều hành | 150.000.000 | 150.000.000 |
| Trích quỹ khen thưởng | 280.000.000 | 280.000.000 |
| Trích quỹ phúc lợi | 520.000.000 | 520.000.000 |
| Cộng | 950.000.000 | 950.000.000 |

28.5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

| | Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C | Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn | Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk | Công ty TNHH An Việt Phát | Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk | Cộng |
|--|---|--|--------------------------------------|------------------------------|--|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2024 | 31.069.178 | 25.589.188.105 | 1.157.400.000 | 52.315.997.817 | 377.286.000 | 79.470.941.100 |
| Vốn góp của cổ đông không kiểm soát | - | - | (275.000.000) | 32.388.175.857 | 936.799.000 | 33.049.974.857 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | 497.622.131 | - | - | - | 497.622.131 |
| Chia cổ tức, lợi nhuận | - | (4.802.000.000) | - | - | - | (4.802.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | (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) |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2024 | 1.071.339 | 6.057.072.297 | (488.348.438) | 12.000.000 | - | 5.581.795.198 |
| Tại ngày 31/12/2024 | 31.715.755 | 25.726.154.018 | 394.051.562 | 84.734.871.841 | 1.314.085.000 | 112.200.878.176 |
| Tại ngày 01/01/2025 | 31.715.755 | 25.726.154.018 | 394.051.562 | 84.734.871.841 | 1.314.085.000 | 112.200.878.176 |
| Vốn góp của cổ đông không kiểm soát | - | - | (594.698.000) | 7.204.250.000 | 731.255.000 | 7.340.807.000 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | 354.535.194 | - | - | - | 354.535.194 |
| Chia cổ tức, lợi nhuận | (1.500.000) | (4.802.000.000) | - | - | - | (4.803.500.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | (163.067) | (1.195.600.000) | - | - | - | (1.195.763.067) |
| Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác | - | (301.449.870) | - | - | - | (301.449.870) |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2025 | 867.603 | 4.542.865.928 | 204.064.787 | - | (139.677.401) | 4.608.120.917 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 30.920.291 | 24.324.505.270 | 3.418.349 | 91.939.121.841 | 1.905.662.599 | 118.203.628.350 |

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| 29.1 Ngoại tệ các loại | | |
| Đô la Mỹ (USD) | 1.012,21 | 30.874,33 |
| Euro (EUR) | - | 13,66 |
| 29.2 Nợ khó đòi đã xử lý | | |
| Công nợ tại Công ty mẹ | 5.623.669.639 | 5.623.669.639 |
| Công nợ tại Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn | 546.798.613 | 546.798.613 |
| Cộng | 6.170.468.252 | 6.170.468.252 |

30. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

30.1 Tổng doanh thu

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu | 389.980.001.166 | 461.504.748.832 |
| Các khoản giảm trừ | - | - |
| Doanh thu thuần | 389.980.001.166 | 461.504.748.832 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu thuần sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp | 357.904.445.852 | 427.455.076.965 |
| Doanh thu thuần cho thuê và dịch vụ hạ tầng | 12.232.020.238 | 11.302.755.768 |
| Doanh thu thuần dịch vụ truyền hình cáp và internet | 19.627.520.469 | 22.419.726.971 |
| Doanh thu thuần hoạt động khác | 216.014.607 | 327.189.128 |

30.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy | 80.221.716 | 85.851.213 |
| Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh | 195.134.607 | 196.142.128 |
| Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định | 77.105.458.550 | 150.063.893.868 |
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt | 80.221.716 | 179.524.863 |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang | 137.249.586 | 135.196.812 |
| Cộng | 77.598.286.175 | 150.660.608.884 |

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp | 294.998.497.392 | 370.735.629.207 |
| Giá vốn cho thuê và dịch vụ hạ tầng | 5.991.336.666 | 7.178.023.803 |
| Giá vốn dịch vụ truyền hình cáp và internet | 14.191.009.005 | 15.954.683.639 |
| Giá vốn của hoạt động khác | 195.134.607 | 196.142.128 |
| Cộng | 315.375.977.670 | 394.064.478.777 |

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 1.553.219.599 | 2.065.131.114 |
| Lãi cho vay, chậm thanh toán | 4.550.236.983 | 6.126.492.098 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.617.500.000 | 35.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 1.605.777.800 | 2.594.470.214 |
| Cộng | 9.326.734.382 | 10.821.093.426 |

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 8.106.737.914 | 7.364.864.176 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 458.399.501 | 985.141.782 |
| Cộng | 8.565.137.415 | 8.350.005.958 |

34. PHẢN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Phản lãi hoặc lỗ trong lợi nhuận sau thuế tính theo tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại các công ty liên kết:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định | 2.989.497.300 | 4.171.880.578 |
| Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm | 2.546.179.430 | 4.801.858.781 |
| Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh | 1.461.394.241 | 4.466.587.043 |
| Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định | 2.521.942.756 | 3.459.590.780 |
| Cộng | 9.519.013.727 | 16.899.917.182 |

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 787.332.144 | 851.050.116 |
| Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ | 976.073.606 | 1.443.194.164 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 18.343.492.447 | 16.138.873.177 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.268.417.500 | 1.569.290.377 |
| Cộng | 21.375.315.697 | 20.002.407.834 |

36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 10.824.806.770 | 10.486.418.120 |
| Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ | 843.563.860 | 819.333.293 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.896.958.955 | 2.171.232.731 |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng | 478.833.185 | 410.890.574 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.893.628.425 | 4.993.197.021 |
| Chi phí bằng tiền khác | 7.700.330.128 | 7.080.385.216 |
| Cộng | 26.638.121.323 | 25.961.456.955 |

37. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng | 2.181.688.000 | - |
| Thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng | 1.102.964.800 | 32.204.043.603 |
| Thu nhập từ thưởng xuất hàng | 1.270.509.869 | 1.089.877.365 |
| Các thu nhập khác | 96.998.283 | 704.299.361 |
| Cộng | 4.652.160.952 | 33.998.220.329 |

38. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 1.458.897.191 | - |
| Chi phí do thu hồi mặt bằng | 140.516.063 | - |
| Chi phí thiệt hại do dự án đầu tư bị hủy bỏ | - | 2.552.343.755 |
| Các chi phí khác | 993.240.918 | 505.592.747 |
| Cộng | 2.592.654.172 | 3.057.936.502 |

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ | 4.042.858.427 | 8.702.145.567 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C | 243.384.958 | 297.302.574 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty TNHH MTV Truyền hình Cấp Quy Nhơn | 108.946.350 | 156.357.685 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn | 1.829.955.017 | 2.363.449.088 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát | - | 7.000.000 |
| Cộng | 6.225.144.752 | 11.526.254.914 |

40. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | |
|--|-------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 18.504.256 | 420.004.716 | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 4.152.349.430 | 4.553.849.890 | 401.500.460 | 59.471.078 |
| Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (4.133.845.174) | (4.133.845.174) | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | - | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 4.133.845.174 | 4.133.845.174 | | 332.970.629 |
| Bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại | (4.133.845.174) | (4.133.845.174) | | |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | 401.500.460 | 392.441.707 |

41. LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C | 867.603 | 1.071.339 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn | 4.542.865.928 | 6.057.072.297 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần PISICO ĐẮC LẮC | 204.064.787 | (488.348.438) |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát | - | 12.000.000 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO ĐẮC LẮC | (139.677.401) | - |
| Cộng | 4.608.120.917 | 5.581.795.198 |

42. LÃI CƠ BẢN/LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 27.695.937.821 | 54.287.201.924 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | - | (2.357.303.901) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 27.695.937.821 | 51.929.898.023 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 27.500.000 | 27.500.000 |
| Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.007 | 1.888 |

(*) Tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tính trên lợi nhuận năm 2025 chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt nên Tập đoàn chưa ước tính số tiền trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Tập đoàn đã thực hiện trình bày lại chỉ tiêu "Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu" cho năm 2024 do bổ sung số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt cho năm 2024, điều này làm cho Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 từ 1.974 VND thành 1.888 VND.

43. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 208.964.613.851 | 222.545.573.638 |
| Chi phí nhân công | 40.974.899.055 | 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 | 101.034.843.444 | 117.068.381.101 |
| Chi phí khác bằng tiền | 10.438.389.365 | 10.782.580.021 |
| Cộng | 370.351.978.768 | 410.499.685.759 |

44. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

44.1 Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 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 đầu tư | 1.453.959.944 | 1.420.246.324 |
| Cộng | 8.939.233.053 | 10.072.220.717 |

44.2 Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay, chậm thanh toán | (6.103.456.582) | (8.191.623.212) |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | (1.617.500.000) | (35.000.000) |
| Lãi trong công ty liên kết | (9.519.013.727) | (16.899.917.182) |
| Cộng | (17.239.970.309) | (25.126.540.394) |

44.3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-------------------------|------------------------|
| Cổ tức chi trả tại Công ty mẹ | (27.492.179.885) | (5.052.005) |
| Cổ tức, lợi nhuận chi trả tại Công ty con cho các cổ đông không kiểm soát | (4.802.000.000) | (4.802.000.000) |
| Cộng | (32.294.179.885) | (4.807.052.005) |

45. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp 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 |
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt | Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ |
| Công ty TNHH Khoáng sản Việt Lâm | Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại | Công ty có cùng Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang | Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An viên An Lộc Phát | Ông Vũ Hồng Quân là Giám đốc của công ty này |
| Công ty TNHH Takumino | Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty này |
| Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng | Thành viên quản lý chủ chốt |
| Thành viên gia đình của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát | Thành viên gia đình của Thành viên quản lý chủ chốt |

Danh sách chi tiết các bên liên quan của Tổng Công ty được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 số 02/BC-HĐQT được công bố thông tin đại chúng ngày 30/01/2026.

45.1 Giao dịch giữa Tập đoàn với các bên liên quan

Ngoài giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã trình bày ở thuyết minh số 30.2, giữa Tập đoàn và các bên liên quan còn có các giao dịch trong yếu khác như sau:

| Bên liên quan/Nội dung giao dịch | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy | | |
| Cho vay | - | 17.000.000.000 |
| Thu hồi tiền cho vay | - | 35.780.780.000 |
| Lãi cho vay | - | 405.129.191 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định | | |
| Cho vay | - | 54.960.781.541 |
| Thu hồi tiền cho vay | - | 26.611.758.992 |
| Lãi cho vay | 3.282.026.245 | 3.668.385.908 |
| Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm | | |
| Cổ tức được chia | 4.051.350.000 | 1.710.570.000 |
| Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh | | |
| Cổ tức được chia | 3.745.973.000 | - |
| Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định | | |
| Lợi nhuận được chia | 4.298.797.350 | 3.454.263.270 |

| <u>Bên liên quan/Nội dung giao dịch (tiếp theo)</u> | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt | | |
| Ứng trước tiền mua hàng | 20.910.000.000 | 32.850.000.000 |
| Thu hồi tiền ứng trước | 20.910.000.000 | 51.240.000.000 |
| Lãi ứng trước tiền hàng | 1.268.210.738 | 2.052.976.999 |
| Ông Lâm Duy Việt | | |
| Vay | 2.500.000.000 | - |
| Lãi vay phải trả | 4.520.548 | - |

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ giữa Tập đoàn với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 7, 8, 9, 10, 20, 21 và 25.

45.2 Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được tính vào chi phí kinh doanh của Tổng Công ty trong năm như sau:

| | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thù lao | 468.000.000 | 204.000.000 |
| Bà Đồng Thị Ánh | 60.000.000 | 84.000.000 |
| Ông Lâm Duy Việt | 120.000.000 | - |
| Ông Vũ Hồng Quân | 120.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Ngọc Minh | 48.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn | 72.000.000 | 30.000.000 |
| Bà Đồng Thị Quỳnh Hương | 48.000.000 | 30.000.000 |
| Tiền lương và tiền thưởng | 3.690.276.400 | 4.108.713.000 |
| Ông Lâm Đình An | 214.544.061 | 734.448.650 |
| Bà Đồng Thị Ánh | 946.095.853 | 716.172.639 |
| Ông Vũ Hồng Quân | - | 25.000.000 |
| Ông Lâm Duy Việt | 1.056.673.731 | 1.102.926.921 |
| Ông Nguyễn Hoàng Hải | 524.664.853 | 478.097.409 |
| Bà Đồng Thị Quỳnh Hương | - | 15.000.000 |
| Ông Nguyễn Tường Linh | 483.723.524 | 522.486.369 |
| Ông Nguyễn Hoàng Lam | 464.574.378 | 514.581.012 |
| Tổng cộng | 4.158.276.400 | 4.312.713.000 |

46. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh); hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo lĩnh vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Hội đồng quản trị xác định việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm và dịch vụ cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do đó, Tập đoàn chỉ trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, không trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực địa lý. Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp như sau:

- Kinh doanh sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp bao gồm: trồng và khai thác rừng, chế biến lâm sản, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm về gỗ, dịch vụ chăm sóc, quản lý bảo vệ rừng;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm: cho thuê cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp, cho thuê văn phòng, cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ và cung cấp các dịch vụ liên quan; và kinh doanh các dự án khu dân cư và nhà ở xã hội;
- Kinh doanh truyền hình cáp bao gồm: kinh doanh truyền hình cáp, internet và các dịch vụ liên quan;
- Hoạt động khác bao gồm: cung ứng dịch vụ về lao động, dịch vụ ủy thác xuất khẩu....

47. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

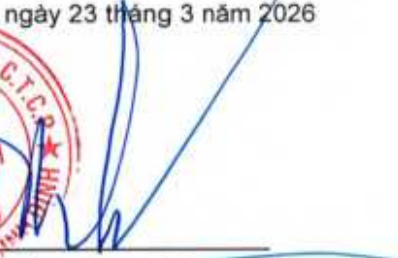
Hội đồng quản trị khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Võ Minh Bạ
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng




Đông Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị