

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2026**



## **CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2026**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	8

## CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận

#### Đăng ký Doanh nghiệp

Số 3700748131 ngày 20 tháng 9 năm 2006.

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 ngày 20 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp mới nhất số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch
Ông Masao Kamibayashiyama	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Thanh Phong	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập
Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thủy Trang	Thành viên
Bà Mai Thị Phương Thảo	Thành viên

#### Người đại diện theo pháp luật

Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

#### Trụ sở chính

Thửa đất số 681, Tờ bản đồ số 5, Đường ĐT 747B  
Khu phố Phước Hải, Phường Tân Khánh,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

# CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý I năm 2026 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám Đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 47. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý I năm 2026 kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



Võ Thị Ngọc Ánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 24 tháng 4 năm 2026

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.866.883.118.285</b>	<b>5.150.091.246.409</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>219.625.678.228</b>	<b>387.706.924.742</b>
111	Tiền		89.625.678.228	87.706.924.742
112	Các khoản tương đương tiền		130.000.000.000	300.000.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.166.729.829.619</b>	<b>2.212.212.194.133</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4(a)	2.361.929.829.619	2.407.412.194.133
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4(a)	(195.200.000.000)	(195.200.000.000)
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>918.098.002.302</b>	<b>900.384.419.657</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	658.640.705.101	701.699.317.747
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	345.978.131.267	292.072.055.261
135	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	9.823.159.586	2.917.594.246
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(97.864.386.090)	(97.930.758.127)
137	Tài sản thiếu chờ xử lý		1.520.392.438	1.626.210.530
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.456.585.114.171</b>	<b>1.543.778.653.057</b>
141	Hàng tồn kho		1.504.354.935.271	1.592.019.882.925
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(47.769.821.100)	(48.241.229.868)
<b>160</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>105.844.493.965</b>	<b>106.009.054.820</b>
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10(a)	24.585.173.390	14.470.665.955
162	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	15(a)	80.665.845.201	90.419.979.410
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15(a)	593.475.374	1.118.409.455

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.036.830.776.421</b>	<b>1.821.905.533.378</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>168.848.634.152</b>	<b>164.037.509.131</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		1.100.000.000	1.528.474.856
215	Phải thu dài hạn khác	7(b)	167.748.634.152	162.509.034.275
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>345.680.430.679</b>	<b>320.906.569.613</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	292.204.010.579	287.510.114.278
222	- Nguyên giá		1.094.956.664.499	1.071.258.168.969
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(802.752.653.920)	(783.748.054.691)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	11(b)	26.052.195.928	5.171.001.632
225	- Nguyên giá		26.556.055.627	5.218.027.535
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(503.859.699)	(47.025.903)
227	Tài sản cố định vô hình	11(c)	27.424.224.172	28.225.453.703
228	- Nguyên giá		62.872.922.370	62.358.947.370
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.448.698.198)	(34.133.493.667)
<b>240</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	11(d)	<b>13.128.846.498</b>	<b>13.170.985.705</b>
241	- Nguyên giá		13.339.542.536	13.339.542.536
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(210.696.038)	(168.556.831)
<b>250</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	12	<b>222.509.732.702</b>	<b>32.853.852.767</b>
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		222.509.732.702	32.853.852.767
<b>260</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>465.365.016.217</b>	<b>465.714.776.087</b>
262	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	346.165.016.217	346.514.776.087
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	119.200.000.000	119.200.000.000
<b>270</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>821.298.116.173</b>	<b>825.221.840.075</b>
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10(b)	767.631.146.282	768.871.502.700
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	53.666.969.891	56.350.337.375
<b>280</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>6.903.713.894.706</b>	<b>6.971.996.779.787</b>

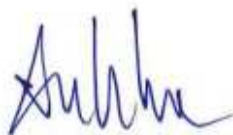
Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 47 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 01a – DN/HN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.223.208.269.044</b>	<b>2.562.959.241.021</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.992.957.457.729</b>	<b>2.355.975.469.203</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	655.733.161.357	686.176.823.212
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	144.821.676.248	147.898.485.174
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	24	106.657.000	122.226.000
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15(b)	30.933.340.497	85.286.674.834
315	Phải trả người lao động	16	20.387.274.564	98.238.555.537
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	59.262.619.694	37.921.241.593
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		1.630.923.886	1.752.316.797
320	Phải trả ngắn hạn khác		2.606.193.394	2.265.050.452
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	997.316.701.816	1.209.034.306.911
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	80.158.909.273	87.279.788.693
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>230.250.811.315</b>	<b>206.983.771.818</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		14.057.329	133.212.893.406
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		4.507.440.204	4.824.126.484
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	207.763.130.773	56.005.968.518
343	Dự phòng phải trả dài hạn	20	17.966.183.009	12.940.783.410
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.680.505.625.662</b>	<b>4.409.037.538.766</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
412	Thặng dư vốn	23	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	20.998.599.300	20.998.599.300
420	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	1.499.462.001.555	1.387.559.214.388
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.387.559.214.388	883.570.190.009
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		111.902.787.167	503.989.024.379
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	233.424.206.251	73.858.906.522
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.903.713.894.706</b>	<b>6.971.996.779.787</b>



Trần Anh Tuấn  
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm  
Kế toán trưởng



Wõ Thị Ngọc Anh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 47 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 02a – DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
		2026 VND	2025 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.119.843.291.467	807.851.817.580
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.915.344.292)	(5.817.450.801)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.109.927.947.175	802.034.366.779
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(801.258.309.659)	(566.301.152.178)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	308.669.637.516	235.733.214.601
22	Doanh thu hoạt động tài chính	42.936.759.173	37.793.486.808
23	Chi phí tài chính	(12.726.723.875)	(9.281.600.094)
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(11.659.836.717)	(6.172.998.244)
25	Chi phí bán hàng	(138.265.728.132)	(118.495.970.675)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(57.924.705.046)	(37.219.988.827)
27	Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(349.759.870)	-
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	142.339.479.766	108.529.141.813
31	Thu nhập khác	2.468.985.222	1.414.007.707
32	Chi phí khác	(161.399.589)	(1.125.958.845)
40	Lợi nhuận khác	2.307.585.633	288.048.862
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.647.065.399	108.817.190.675
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(30.895.611.019)	(24.150.031.021)
52	(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.683.367.484)	341.806.885
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	111.068.086.896	85.008.966.539
	Phân bổ cho		
61	Cổ đông của công ty	111.902.787.167	85.008.966.539
62	Cổ đông không kiểm soát	(834.700.271)	-
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	742	564
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	742	564




Trần Anh Tuấn  
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm  
Kế toán trưởng



  
Võ Thị Ngọc Ánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 4 năm 2026

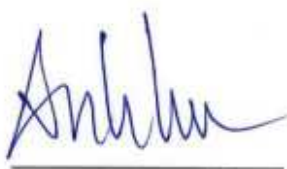
Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 47 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

**Mẫu số B 03a – DN/HN**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
		2026 VND	2025 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>144.647.065.399</b>	<b>108.817.190.676</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và BĐSĐT	34 21.792.280.713	23.982.271.867
03	Các khoản dự phòng	4.487.618.794	8.051.407.201
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền có gốc ngoại tệ	930.932.873	354.014.108
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(38.694.074.645)	(32.986.869.210)
06	Chi phí đi vay	11.659.836.717	6.172.998.244
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>144.823.659.851</b>	<b>114.391.012.886</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(150.746.284.856)	8.583.121.788
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	87.664.947.654	(160.988.668.680)
11	Giảm các khoản phải trả	(106.073.983.250)	(91.228.539.710)
12	Tăng chi phí chờ phân bổ	(8.874.151.017)	(3.036.753.071)
14	Chi phí đi vay đã trả	(11.659.836.717)	(6.534.137.226)
15	Thuế TNDN đã nộp	(69.668.300.278)	(55.130.218.361)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(7.120.879.420)	(1.062.370.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(121.654.828.033)</b>	<b>(195.006.552.374)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(215.009.277.666)	(11.227.649.457)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	167.423.251	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(835.836.710.560)	(419.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	884.985.595.621	448.100.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	40.200.081.091	27.463.522.933
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(125.492.888.263)</b>	<b>45.335.873.476</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của các cổ đông	160.400.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	1.152.387.181.746	664.851.834.081
34	Tiền trả nợ gốc vay	(1.233.641.811.525)	(510.371.114.236)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(15.569.000)	(572.315.900)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>79.129.801.221</b>	<b>153.908.403.945</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(168.017.915.075)</b>	<b>4.237.725.047</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>3 387.706.924.742</b>	<b>155.329.618.175</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(63.331.439)	(44.424.000)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>3 219.625.678.228</b>	<b>159.522.919.222</b>



Trần Anh Tuấn  
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm  
Kế toán trưởng



  
Võ Thị Ngọc Ánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 47 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này

## CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO QUÝ I NĂM 2026

#### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3700748131 được điều chỉnh lần gần nhất ngày 8 tháng 9 năm 2025.

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty TNHH Đầu Tư NC Việt Nam, Whitlam Holding Pte. Ltd., Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. và các cá nhân, tổ chức khác. Chi tiết về vốn góp được trình bày ở Thuyết minh 22.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch cổ phiếu là ACG.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") là trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 2 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.3.2026		31.12.2025	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con trực tiếp</b>						
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thiết bị nhà bếp của hãng Malloca	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Sản Xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	65	65	87	87
<b>Công ty con gián tiếp</b>						
Công ty TNHH AConcept Việt Nam (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh đồ dùng, sản phẩm nội thất	100	100	100	100
<b>Công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes	Tỉnh Tây Ninh	Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án dân cư	25,5	25,5	25,5	25,5

(\*) Công ty con gián tiếp này là công ty con của Công ty TNHH Malloca Việt Nam.

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tập đoàn có 2.679 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.572 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ cơ sở hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2026 được lập cho kỳ 3 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 3.

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính riêng của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một năm tài chính. Nếu ngày kết thúc năm tài chính khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc năm tài chính của các công ty và ngày kết thúc năm tài chính của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị được góp vốn.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Công ty liên kết (tiếp theo)**

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với công ty liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

**2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.7 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

**2.8 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.9 Đầu tư tài chính**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá trị gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đến ngày đáo hạn.

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám Đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tài chính.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3% - 20%
Máy móc, thiết bị	8% - 20%
Phương tiện vận tải	8% - 17%
Thiết bị quản lý	13% - 33%
TSCĐ khác	6% - 13%
Quyền sử dụng đất	3%
Phần mềm	13% - 40%

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức ngày 1 tháng 7 năm 2004) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Bất động sản đầu tư*

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoặc hoàn thành đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chỉ khi chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các loại tài sản như sau:

Mặt bằng thương mại 4%

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.11 Thuê tài sản**

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất áp dụng trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

**2.12 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và chủ yếu là tiền thuê đất dài hạn, thuê văn phòng, công cụ, dụng cụ được đưa vào sử dụng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.10 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.13 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

**2.14 Vay**

Vay ngắn hạn bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và cá nhân.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa 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 đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**2.15 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

**2.18 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các khoản doanh thu chưa thực hiện này là các khoản doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mái nhà của nhà máy Tập đoàn để đầu tư lắp đặt và vận hành các tấm pin năng lượng mặt trời, hệ thống hỗ trợ và kinh doanh dự án điện mặt trời mái nhà với thời gian thuê là 20 năm. 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 các năm của hợp đồng thuê. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**2.19 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của các chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1/1/2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1/1/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**2.20 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ tài chính mà cổ tức phải trả được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông và Công ty chốt được danh sách các cổ đông nhận cổ tức theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.20 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

LNST có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê chuẩn và đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ công nhân viên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi của các công ty con được trích lập từ LNST TNDN của công ty và được phê duyệt bởi Chủ tịch của công ty.

**(b) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ cho việc mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ đầu tư phát triển của các công ty con được trích lập từ LNST TNDN của công ty và được phê duyệt bởi Chủ tịch của công ty.

**(c) Quỹ thiện nguyện**

Quỹ này được trích lập để hỗ trợ khắc phục sự cố do thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, tai nạn và các đối tượng khác thuộc diện khó khăn, yếu thế cần sự trợ giúp của xã hội, không vì mục tiêu lợi nhuận.

**2.21 Ghi nhận doanh thu**

**(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với “bản chất hơn hình thức” và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(c) Thu nhập lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**(d) Thu nhập từ lợi nhuận được chia**

Thu nhập từ lợi nhuận được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

**2.22 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

**2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư 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.

**2.24 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn; lỗ tỷ giá hối đoái; và chiết khấu thanh toán.

**2.25 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá và cung cấp dịch vụ.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

**2.27 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.28 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của công ty mẹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty mẹ, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.29 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

**2.30 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.10 và 11);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 4(a)), dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 8) và dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 9); và
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế (Thuyết minh 21).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**3 TIỀN**

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Tiền mặt	717.200.403	819.556.077
Tiền gửi ngân hàng (*)	88.908.477.825	86.887.368.665
Các khoản tương đương tiền (**)	130.000.000.000	300.000.000.000
	<u>219.625.678.228</u>	<u>387.706.924.742</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, số dư tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên như sau:

	31.3.2026 VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	37.822.961.902
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9.974.339.032

(\*\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với kỳ hạn gốc ít hơn ba (3) tháng.

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31.3.2026		31.12.2025	
	Giá trị gốc VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.965.920.424.074	-	1.814.987.939.272	-
Cho vay (ii)	396.009.405.545	195.200.000.000	592.424.254.861	195.200.000.000
	<u>2.361.929.829.619</u>	<u>195.200.000.000</u>	<u>2.407.412.194.133</u>	<u>195.200.000.000</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, số dư các khoản tiền gửi và lãi tiền gửi tại các ngân hàng thương mại chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên như sau:

	31.3.2026 VND	Kỳ hạn còn lại
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	443.141.643.834	8-11 tháng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	275.780.958.904	9 tháng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	254.469.646.575	10 tháng
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	246.593.287.671	6-9 tháng
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	200.666.000.000	12 tháng

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

Ngoài ra, Tập đoàn đã dùng 390 tỷ Đồng của các khoản đầu tư này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay với ngân hàng (*Thuyết minh số 19(b)*), bảo lãnh, LC.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, khoản cho vay chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên là khoản cho vay phải thu từ Công ty Cổ phần Novareal với giá trị gốc ghi sổ là 390.397.131.573 VNĐ. Đây là khoản cho vay được hưởng lãi suất phát sinh từ việc chuyển đổi khoản tiền đã đặt cọc mua bất động sản thuộc dự án Novaworld Phan Thiết tại "Văn bản xác nhận lựa chọn phương án" ngày 20 tháng 4 năm 2023 do Công ty từ chối quyền chọn mua bất động sản theo các thoả thuận trước đó.

Tại ngày lập của báo cáo tài chính này, một phần khoản cho vay này đã bị quá hạn thanh toán và các bên đang thương thảo kế hoạch, phương án để thu hồi khoản nợ quá hạn. Theo quy định hiện hành, để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng 195.200.000.000 VNĐ đối với khoản cho vay này.

**(b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác**

	31.3.2026			31.12.2025		
	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
<b>Công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (i)	346.165.016.217	(iii)	-	346.514.776.087	(iii)	-
<b>Đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (ii)	119.200.000.000	(iii)	-	119.200.000.000	(iii)	-

- (i) Toàn bộ số cổ phần tương ứng với khoản đầu tư này đã được Công ty thế chấp để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Thắng lợi Homes tại ngân hàng thương mại. Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2026 VNĐ	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2025 VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>		
Số dư đầu kỳ	336.626.520.000	396.031.200.000
Số dư cuối kỳ	336.626.520.000	396.031.200.000
<b>Phân lũy kế lợi nhuận sau khi đầu tư:</b>		
Số dư đầu kỳ	9.888.256.087	10.097.606.676
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	(349.759.870)	-
Số dư cuối kỳ	9.538.496.217	10.097.606.676
<b>Giá trị ghi sổ:</b>		
Số dư đầu kỳ	346.514.776.087	406.128.806.676
Số dư cuối kỳ	346.165.016.217	346.514.776.087

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)**

(ii) Số dư thể hiện khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 9,35%.

(iii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất, do các khoản đầu tư này không có giá trị niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31.3.2026		31.12.2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
<b>Bên thứ ba</b>				
Công ty CP Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh	203.489.031.070	-	164.877.333.821	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.838.728.434	73.990.811.520	77.916.349.814	71.846.938.877
Khác	368.169.532.214	23.873.574.570	433.687.357.596	26.083.819.250
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))</b>	9.143.413.383	-	24.218.276.516	-
	<b>658.640.705.101</b>	<b>97.864.386.090</b>	<b>700.699.317.747</b>	<b>97.930.758.127</b>

Tập đoàn đã sử dụng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với giá trị là 393 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19(b)).

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như trình bày ở Thuyết minh số 8.

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
<b>Bên thứ ba</b>		
YALIAN MACHINERY CO., LTD	93.817.866.255	74.395.327.000
Công Ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	62.659.814.127	72.951.670.241
Công Ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Sản Xuất Hoàng Hà	56.549.763.693	63.836.235.081
Khác	129.669.595.244	80.018.538.736
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))</b>	3.281.091.948	870.284.203
	<b>345.978.131.267</b>	<b>292.072.055.261</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**7 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>31.3.2026</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2025</b> <b>VND</b>
Ký quỹ, ký cược	4.602.140.025	584.816.822
Tạm ứng cho nhân viên	4.013.933.248	2.068.073.462
Khác	1.207.086.313	264.703.962
	<b>9.823.159.586</b>	<b>2.917.594.246</b>

**(b) Dài hạn**

	<b>31.3.2026</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2025</b> <b>VND</b>
Bên liên quan (*) ( <i>Thuyết minh 35(b)</i> )	125.566.900.374	125.566.900.374
Ký quỹ, ký cược (**)	40.707.454.092	36.640.977.114
Khác	1.474.279.686	301.156.787
	<b>167.748.634.152</b>	<b>162.509.034.275</b>

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

(\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản ký quỹ cho các công ty cho thuê tài chính.

**8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	<b>Kỳ kết thúc ngày</b> <b>ngày 31.3.2026</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ kết thúc ngày</b> <b>ngày 31.3.2025</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ	97.930.758.127	202.478.693.073
Trích lập dự phòng	4.342.476.623	-
Hoàn nhập dự phòng	(4.408.848.660)	(2.072.525.903)
Số dư cuối kỳ	<b>97.864.386.090</b>	<b>200.406.167.170</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)**

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

	31.3.2026		31.12.2025	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.824.578.034	73.990.811.520	77.916.349.814	71.846.938.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1- Lào Cai	7.917.537.554	5.538.550.913	8.617.537.554	5.032.736.944
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	7.087.599.701	4.608.495.036	7.217.878.469	4.214.025.217
Các khách hàng khác	18.228.332.295	13.726.528.621	44.520.602.516	16.837.057.089
	<b>111.058.047.584</b>	<b>97.864.386.090</b>	<b>138.272.368.353</b>	<b>97.930.758.127</b>

**9 HÀNG TỒN KHO**

	31.3.2026		31.12.2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	73.126.039.500	-	87.477.949.993	-
Nguyên vật liệu	702.589.761.965	(25.550.682.063)	760.446.732.965	(26.515.137.835)
Công cụ, dụng cụ	27.891.454.632	-	18.384.229.869	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	190.695.677.790	(8.070.441.021)	187.084.727.377	(7.794.743.650)
Thành phẩm	416.067.911.863	(8.987.869.545)	432.488.933.047	(8.704.213.618)
Hàng hóa	89.357.386.362	(5.160.828.471)	96.403.152.759	(5.227.134.765)
Hàng gửi bán	4.626.703.159	-	9.734.156.915	-
	<b>1.504.354.935.271</b>	<b>(47.769.821.100)</b>	<b>1.592.019.882.925</b>	<b>(48.241.229.868)</b>

Tập đoàn đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 167 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 19(b)*).

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2026 VND	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2025 VND
Số dư đầu kỳ (Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng ( <i>Thuyết minh 28</i> )	48.241.229.868 (471.408.768)	34.743.169.341 10.123.933.104
Số dư cuối kỳ	<b>47.769.821.100</b>	<b>44.867.102.445</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

**(a) Ngắn hạn**

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí bảo trì	7.122.548.071	5.888.776.676
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.993.963.254	2.921.641.864
Chi phí thuê	6.337.504.903	309.303.277
Khác	9.131.157.162	5.350.944.138
	<u>24.585.173.390</u>	<u>14.470.665.955</u>

**(b) Dài hạn**

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Tiền thuê đất (*)	744.598.380.191	749.432.763.024
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	7.054.949.848	8.205.445.958
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.723.181.613	1.347.395.039
Chi phí thuê	1.852.076.886	1.863.604.335
Khác	12.402.557.744	8.022.294.344
	<u>767.631.146.282</u>	<u>768.871.502.700</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, quyền sử dụng đất tổng giá trị còn lại là 654.003.026.618 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Thuyết minh số 19(b)).

Biến động chi phí chờ phân bổ dài hạn trong kỳ như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2026 VND	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2025 VND
Số dư đầu kỳ	768.871.502.700	176.138.255.323
Tăng	8.348.188.168	3.699.052.230
Phân bổ	(9.588.544.586)	(6.109.116.844)
Số dư cuối kỳ	<u>767.631.146.282</u>	<u>173.728.190.709</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	329.595.179.023	550.314.167.148	156.229.841.408	15.648.485.977	19.470.495.413	1.071.258.168.969
Mua trong kỳ	-	4.336.596.386	10.399.488.908	295.070.741	-	15.031.156.035
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	-	9.640.843.445	-	-	-	9.640.843.445
Thanh lý nhượng bán	-	(147.190.313)	(826.313.637)	-	-	(973.503.950)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	329.595.179.023	564.144.416.666	165.803.016.679	15.943.556.718	19.470.495.413	1.094.956.664.499
<b>Trong đó:</b>						
Đã hao mòn hết	106.226.280.642	150.657.319.033	40.465.381.398	11.483.276.650	15.900.164.741	324.732.422.464
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	229.747.157.569	416.141.123.684	106.913.557.994	12.862.767.439	18.083.448.005	783.748.054.691
Hao mòn trong kỳ	4.287.733.974	12.016.276.020	3.193.997.824	304.581.492	175.513.869	19.978.103.179
Thanh lý nhượng bán	-	(147.190.313)	(826.313.637)	-	-	(973.503.950)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	234.034.891.543	428.010.209.391	109.281.242.181	13.167.348.931	18.258.961.874	802.752.653.920
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	99.848.021.454	134.173.043.464	49.316.283.414	2.785.718.538	1.387.047.408	287.510.114.278
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	95.560.287.480	136.134.207.275	56.521.774.498	2.776.207.787	1.211.533.539	292.204.010.579
<b>Trong đó:</b>						
Tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh số 19(b))	24.174.712.770	700.979.191	-	-	-	24.875.691.961

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

**Mẫu số B 09a – DN/HN**

**11 TSCĐ (tiếp theo)**

**(b) TSCĐ thuê tài chính**

**Máy móc và thiết bị  
VND**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026

**5.218.027.535**

Tăng trong kỳ

**21.338.028.092**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

**26.556.055.627**

**Hao mòn lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026

**47.025.903**

Hao mòn trong kỳ

**456.833.796**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

**503.859.699**

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026

**5.171.001.632**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

**26.052.195.928**

**(c) TSCĐ vô hình**

**Quyền sử dụng đất  
VND**

**Phần mềm  
VND**

**Tổng cộng  
VND**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026

8.090.909.091

54.268.038.279

**62.358.947.370**

Xây dựng cơ bản mới hoàn thành

-

513.975.000

**513.975.000**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

8.090.909.091

54.782.013.279

**62.872.922.370**

*Trong đó:*

*Đã hao mòn hết*

-

24.177.658.255

**24.177.658.255**

**Hao mòn lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026

2.508.828.736

31.624.664.931

**34.133.493.667**

Hao mòn trong kỳ

55.451.129

1.259.753.402

**1.315.204.531**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

2.564.279.865

32.884.418.333

**35.448.698.198**

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026

5.582.080.355

22.643.373.348

**28.225.453.703**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

5.526.629.226

21.897.594.946

**27.424.224.172**

*Trong đó:*

*Tài sản thế chấp cho các khoản  
vay (Thuyết minh số 19(b))*

5.526.629.226

-

**5.526.629.226**

## 11 TSCĐ (tiếp theo)

## (d) Bất động sản đầu tư

	Nhà ở thương mại VND	Mặt bằng thương mại VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 và ngày 31 tháng 3 năm 2026	9.125.621.772	4.213.920.764	13.339.542.536
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	-	168.556.831	168.556.831
Hao mòn trong năm	-	42.139.207	42.139.207
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	-	210.696.038	210.696.038
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	9.125.621.772	4.045.363.933	13.170.985.705
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	9.125.621.772	4.003.224.726	13.128.846.498

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bao gồm Nhà ở thương mại. Bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm Mặt bằng thương mại.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Xây dựng nhà máy	130.798.187.508	19.998.788.914
Sửa chữa văn phòng	2.937.035.186	2.264.765.936
Mua sắm máy móc thiết bị	88.370.271.375	9.797.015.417
Phần mềm đang lắp đặt	237.500.000	735.782.500
Khác	166.738.633	57.500.000
	<b>222.509.732.702</b>	<b>32.853.852.767</b>

**12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

Biến động của chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2026 VND	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2025 VND
Số dư đầu kỳ	32.853.852.767	2.937.261.698
Tăng trong kỳ	200.272.382.032	3.420.210.414
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(9.640.843.445)	(58.950.365)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	(513.975.000)	-
Chuyển sang tài sản bất động sản đầu tư	-	-
Chuyển sang chi phí trả trước	(461.683.652)	(471.698.158)
Số dư cuối kỳ	<b>222.509.732.702</b>	<b>5.826.823.589</b>

**13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.3.2026		31.12.2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật BECAMEX-Bình Phước	266.867.625.678	266.867.625.678	276.989.768.544	276.989.768.544
Công Ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	73.036.988.631	73.036.988.631	-	-
Công ty Cổ Phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	58.399.136.166	58.399.136.166	63.071.065.120	63.071.065.120
Khác	256.361.673.684	256.361.673.684	342.864.941.136	342.864.941.136
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.067.737.198	1.067.737.198	3.251.048.412	3.251.048.412
	<b>655.733.161.357</b>	<b>655.733.161.357</b>	<b>686.176.823.212</b>	<b>686.176.823.212</b>

**14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Đông	6.532.332.374	13.842.820.240
Kember Kreative Interior	9.844.394.243	8.804.109.498
Conglom Inc.	11.477.000.000	11.477.000.000
Khác	116.967.949.631	113.774.555.436
	<b>144.821.676.248</b>	<b>147.898.485.174</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU TỪ/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Biến động về thuế và các khoản phải thu từ/phải nộp Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2026 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.3.2026 VND
<b>a) Phải thu</b>				
Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") còn được khấu trừ	90.419.979.410	92.136.437.816	(101.890.572.025)	80.665.845.201
Thuế nhập khẩu chờ hoàn	840.006.845	12.554.446	(472.088.476)	380.472.815
Thuế và phí khác	278.402.610	-	(65.400.051)	213.002.559
	<b>91.538.388.865</b>	<b>92.148.992.262</b>	<b>(102.428.060.552)</b>	<b>81.259.320.575</b>
<b>b) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	1.650.344.378	79.072.970.373	(79.957.109.030)	766.205.721
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	18.361.168.923	(18.361.168.923)	-
Thuế TNDN	67.350.092.622	30.895.611.019	(69.668.300.278)	28.577.403.363
Thuế thu nhập cá nhân	16.286.237.834	4.210.798.070	(18.991.671.849)	1.505.364.055
Thuế xuất nhập khẩu	-	2.771.447.500	(2.771.447.500)	-
Thuế khác	-	1.160.788.726	(1.076.421.368)	84.367.358
	<b>85.286.674.834</b>	<b>136.472.784.611</b>	<b>(190.826.118.948)</b>	<b>30.933.340.497</b>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

Số dư phải trả người lao động thể hiện các khoản tiền lương và thưởng cho nhân viên.

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31.3.2026</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2025</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	39.938.745.647	20.013.188.925
Phí thưởng hoạt động cho VinaCapital (Thuyết minh 35(b))	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.007.657.332	2.657.973.197
Khác	11.316.216.715	9.453.577.376
	<u><b>59.262.619.694</b></u>	<u><b>38.124.739.498</b></u>

**18 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

Biến động về quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ như sau:

	<b>Kỳ kết thúc ngày</b> <b>31.3.2026</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ kết thúc</b> <b>ngày 31.3.2025</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ	87.279.788.693	75.948.882.732
Tăng trong kỳ	-	-
Chi trong kỳ	(7.120.879.420)	(1.062.370.000)
Số dư cuối kỳ	<u><b>80.158.909.273</b></u>	<u><b>74.886.512.732</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**19 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 1.1.2026 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.3.2026 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.209.034.306.911</b>	<b>1.020.611.600.395</b>	<b>(1.232.329.205.490)</b>	<b>997.316.701.816</b>
Vay cá nhân (a)	30.000.000.000	51.900.000.000	(13.000.000.000)	68.900.000.000
Vay ngân hàng (b)	1.177.626.546.255	961.889.134.249	(1.218.211.962.500)	921.303.718.004
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (c)	1.407.760.656	6.822.466.146	(1.117.242.990)	7.112.983.812
<b>Dài hạn</b>	<b>56.005.968.518</b>	<b>17.115.669.351</b>	<b>(53.017.242.990)</b>	<b>20.104.394.879</b>
Vay cá nhân (a)	51.900.000.000	-	(51.900.000.000)	-
Nợ thuế tài chính dài hạn (c)	4.105.968.518	17.115.669.351	(1.117.242.990)	20.104.394.879
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.265.040.275.429</b>	<b>1.037.727.269.746</b>	<b>(1.285.346.448.480)</b>	<b>1.017.421.096.695</b>

**(a) Vay cá nhân**

Đây là khoản vay cá nhân chịu lãi suất 5% - 6,5%/năm cho mục đích tài trợ vốn lưu động trong kỳ và không có tài sản đảm bảo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**19 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Vay ngân hàng**

Các khoản vay cho mục đích nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	Tại ngày 31.3.2026 VND	USD	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 9, 10, 11)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	687.026.338.471	-	89 – 179 ngày	Lãi suất theo từng lần giải ngân	25/09/2026	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 240 tỷ VNĐ. Quyền đòi nợ có giá trị 93 tỷ VNĐ Hàng tồn kho có giá trị 167 tỷ VNĐ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở Thừa đất số 218 toạ lạc tại Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở Thừa đất số 750 toạ lạc tại Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	11.022.584.691	-	2 – 6 tháng	Lãi suất theo từng lần giải ngân	30/07/2026	Quyền đòi nợ có giá trị 300 tỷ VNĐ Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 50 tỷ VNĐ. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở Thừa đất số 441 toạ lạc tại Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	149.346.064.125	-	3 tháng	Lãi suất theo từng lần giải ngân	23/06/2026	Máy móc thiết bị của Công ty có giá trị còn lại 1,1 tỷ VNĐ
	36.805.267.629	1.407.455,12	6 tháng		04/09/2026	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 100 tỷ VNĐ
	<b>921.303.718.004</b>					

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**19 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(c) Nợ thuế tài chính**

Công ty hiện đang thuế máy móc và thiết bị theo hợp đồng thuế tài chính ký với Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam ("VILC"). Chi tiết khoản nợ thuế tài chính như sau:

Tiền tệ	Tại ngày 31.3.2026 VND	Kỳ hạn Tháng
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	VND 27.217.378.691	60

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuế tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuê tài chính
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả</b>				
Đến 1 năm	8.568.869.866	1.455.886.054	7.112.983.812	1.694.955.088
Từ 1 đến 5 năm	22.232.050.927	2.127.656.048	20.104.394.879	4.336.083.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.800.920.793</b>	<b>3.583.542.102</b>	<b>27.217.378.691</b>	<b>6.231.038.296</b>
			<b>287.194.432</b>	<b>1.407.760.656</b>
			<b>430.114.690</b>	<b>4.105.968.518</b>
			<b>717.309.122</b>	<b>5.513.729.174</b>

## 20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Trợ cấp thôi việc	4.308.539.590	4.308.539.590
Chi phí hoàn nguyên môi trường	13.657.643.419	8.632.243.820
	<u>17.966.183.009</u>	<u>12.940.783.410</u>

## 21 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Chi tiết như sau:

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	3.593.236.602	2.588.156.682
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	50.073.733.289	53.762.180.693
	<u>53.666.969.891</u>	<u>56.350.337.375</u>

Biến động gộp của tài sản thuế TNDN hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2026 VND	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2025 VND
Số dư đầu kỳ	56.350.337.375	40.398.379.054
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ( <i>Thuyết minh 33</i> )	(2.683.367.484)	341.806.884
Số dư cuối kỳ	<u>53.666.969.891</u>	<u>40.740.185.938</u>

Thuế suất thuế TNDN Tập đoàn sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại theo mức thuế suất của từng công ty trong Tập đoàn. Tài sản thuế TNDN hoãn lại chủ yếu phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến chi phí phải trả, các khoản dự phòng, lợi nhuận từ doanh thu đã phát hành hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận và khoản lỗ phát sinh tại một công ty con.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	31.3.2026	31.12.2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.787.946	150.787.946

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31.3.2026		31.12.2025	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	75.463.194	50,05	75.463.194	50,05
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	29.571.819	19,61	29.571.819	19,61
Whitlam Holding Pte. Ltd.	27.242.397	18,07	27.242.397	18,07
Khác	18.510.536	12,27	18.510.536	12,27
	150.787.946	100	150.787.946	100

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu quỹ VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GÓ AN CƯỜNG**

**Mẫu số B 09a – DN/HN**

**23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.249.409.971.617	-	4.176.030.790.173
Góp vốn từ các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	74.100.000.000	74.100.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	503.989.024.378	(241.093.478)	503.747.930.900
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(37.265.290.307)	-	(37.265.290.307)
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.998.599.300	(20.998.599.300)	-	20.998.599.300
Công bố cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	(301.575.892.000)	-	(301.575.892.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.387.559.214.388	73.858.906.522	4.409.037.538.766
Tăng vốn từ các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	160.400.000.000	160.400.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	111.902.787.167	(834.700.271)	111.068.086.896
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.499.462.001.555	233.424.206.251	4.680.505.625.662

**24 CỐ TỨC**

	Kỳ kết thúc ngày 31.3.2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	122.226.000	685.941.900
Tăng	-	301.575.892.000
Chi trả bằng tiền	(15.569.000)	(302.139.607.900)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>106.657.000</b>	<b>122.226.000</b>

**25 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu số lợi nhuận thuần phân bổ cho các Cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ. Chi tiết như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31.3.2026	31.3.2025
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	111.902.787.167	85.008.966.539
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	150.787.946	150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>742</b>	<b>564</b>

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH****Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 356.407,96 Đô la Mỹ và 76.814,95 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 313.617,29 Đô la Mỹ và 245,13 Euro).

## 27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu bán thành phẩm	1.114.352.788.683	802.159.586.970
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.490.502.784	5.692.230.610
	<b>1.119.843.291.467</b>	<b>807.851.817.580</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(1.914.691.312)	(1.135.344.188)
Hàng bán bị trả lại	(8.000.652.980)	(4.682.106.613)
Giảm giá hàng bán	-	-
	<b>(9.915.344.292)</b>	<b>(5.817.450.801)</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	1.104.437.444.391	796.342.136.169
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	5.490.502.784	5.692.230.610
	<b>1.109.927.947.175</b>	<b>802.034.366.779</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần đối với bên khác</i>	<i>1.088.453.283.767</i>	<i>794.434.727.911</i>
<i>Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 35(a))</i>	<i>21.474.663.408</i>	<i>7.599.538.868</i>

## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	795.181.598.902	555.079.589.541
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.522.719.926	1.097.629.532
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(471.408.768)	10.123.933.104
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	5.025.399.599	-
	<b>801.258.309.659</b>	<b>566.301.152.177</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN/HN

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Lãi tiền gửi	30.103.251.498	33.058.536.474
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.026.058.668	4.644.201.921
Lãi cho vay ( <i>Thuyết minh 35(a)</i> )	5.832.876.712	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần	2.948.000.000	-
Khác	26.572.295	90.748.413
	<u>42.936.759.173</u>	<u>37.793.486.808</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Chi phí lãi vay	11.659.836.717	6.172.998.244
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.065.223.191	3.103.990.250
Khác	1.663.967	4.611.600
	<u>12.726.723.875</u>	<u>9.281.600.094</u>

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Chi phí nhân viên	60.182.980.786	54.190.940.618
Chi phí vận chuyển	17.821.682.488	15.254.260.483
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	20.530.188.518	16.623.182.287
Công cụ, dụng cụ	2.482.253.914	2.763.779.216
Chi phí thuê	15.643.595.017	11.611.866.269
Chi phí khấu hao	2.753.056.022	3.130.303.854
Chi phí sửa chữa, bảo trì	4.135.252.224	3.960.505.271
Khác	14.716.719.163	10.961.132.677
	<u>138.265.728.132</u>	<u>118.495.970.675</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Chi phí nhân viên	29.743.287.957	22.127.403.287
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	2.186.207.623	1.625.779.547
Công cụ, dụng cụ	316.883.900	172.366.862
Chi phí khấu hao	1.275.595.075	1.547.845.037
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(66.372.037)	(2.072.525.903)
Chi phí thuế, phí lệ phí	5.137.377.024	49.450.855
Khác	19.331.725.504	13.769.669.142
	<u>57.924.705.046</u>	<u>37.219.988.827</u>

**33 THUẾ TNDN**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.647.065.399	108.817.190.676
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	28.929.413.080	21.763.438.135
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	4.328.345.809	2.774.361.555
Thu nhập không chịu thuế		
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	41.125.986	480.932.010
Điều chỉnh thuế TNDN của những năm trước	46.631.538	(10.507.563)
Ảnh hưởng của của chênh lệch tạm thời tính thuế hoãn lại	233.462.090	(1.200.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<u><b>33.578.978.503</b></u>	<u><b>23.808.224.137</b></u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	30.895.611.019	24.150.031.021
Thuế TNDN - hoãn lại	2.683.367.484	(341.806.884)
	<u><b>33.578.978.503</b></u>	<u><b>23.808.224.137</b></u>

## 34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
Chi phí nguyên, vật liệu	709.065.039.879	869.363.647.147
Chi phí nhân viên	167.556.207.968	151.186.564.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.007.861.786	54.316.967.522
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.531.870.161	18.618.678.224
Chi phí khấu hao	21.792.280.713	23.982.271.867
Chi phí vận chuyển	18.711.735.080	15.967.673.057
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(921.408.768)	10.123.933.104
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(66.372.037)	(2.072.525.903)
Khác	58.127.093.171	33.825.310.532
	<b>1.051.804.307.953</b>	<b>1.175.312.519.559</b>

## 35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm và tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty có số dư và giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau đây:

**Bên liên quan**

Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam  
Whitlam Holding Pte. Ltd  
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.  
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes  
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu

Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành

Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh  
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital

Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi  
Công ty Cổ phần Thăng Lợi Land  
Ông Lê Đức Nghĩa  
Bà Võ Thị Ngọc Ánh

**Quan hệ**

Cổ đồng kiểm soát  
Cổ đồng lớn  
Cổ đồng lớn  
Công ty liên kết  
Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Chủ tịch HĐQT  
Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Trưởng Ban Kiểm soát  
Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Phó Tổng Giám đốc  
Điều hành bởi Phó Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Giám đốc điều hành  
Thành viên HĐQT của Công ty là Chủ tịch  
Điều hành bởi thành viên HĐQT độc lập  
Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
	2026 VND	2025 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Ván Ép Trung Hiếu	10.389.195.744	7.599.638.868
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes	11.085.467.664	-
	<u>21.474.663.408</u>	<u>7.599.638.868</u>
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	587.841.294
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	1.611.190.775	39.846.095
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.392.036.964	-
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	1.958.332.800	-
	<u>5.822.679.012</u>	<u>627.687.389</u>
<b>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>7.292.384.846</u>	<u>7.421.726.574</u>
<b>iv) Giao dịch tài chính với Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes</b>		
Thu hồi cho vay	200.000.000.000	200.000.000.000
Lãi cho vay	<u>5.832.876.712</u>	<u>-</u>
<b>v) Giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại một công ty con cho cá nhân sau:</b>		
Ông Lê Đức Nghĩa	<u>82.008.000.000</u>	<u>-</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan**

	31.3.2026 VND	31.12.2025 VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh 4)</b>		
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes	-	200.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản Thăng Lợi	-	13.340.550.000
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	8.668.413.383	8.164.318.594
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes	-	2.218.407.922
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	475.000.000	495.000.000
	<u>9.583.980.980</u>	<u>24.218.276.516</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	-	718.274.203
Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh	3.281.091.948	152.010.000
	<u>3.281.091.948</u>	<u>870.284.203</u>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))</b>		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	125.566.900.374	125.566.900.374
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)</b>		
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	-	1.920.382.442
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.067.737.198	1.064.180.770
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản Thăng Lợi	-	154.524.400
Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Land	-	111.960.800
	<u>1.067.737.198</u>	<u>3.251.048.412</u>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	6.000.000.000	6.000.000.000

## 36 BẢO CÁO BỘ PHẬN

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là chính yếu của Tập đoàn. Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là hoạt động kinh doanh sản xuất và buôn bán hàng gỗ gia dụng, gỗ công nghiệp, ván công nghiệp, hàng trang trí nội thất, thiết bị nhà bếp và các sản phẩm khác từ gỗ và hoạt động kinh doanh này là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

Báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn được lập theo lĩnh vực kinh doanh, do đó Tập đoàn trình bày báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý và bao gồm những thông tin sau:

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31.3.2026		
	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND
Doanh thu từ về bán hàng và cung cấp dịch vụ	958.637.473.895	151.290.473.280	1.109.927.947.175
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	678.805.906.324	122.452.403.335	801.258.309.659
<b>Kết quả</b>			
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	279.831.567.571	28.838.069.945	308.669.637.516
Chi phí không phân bổ			(164.022.572.117)
Lợi nhuận thuần trước thuế			144.647.065.399
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(30.895.611.019)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(2.683.367,484)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>			<b>111.068.086.896</b>
<b>Tại ngày 31.3.2026</b>			
Tài sản bộ phận	587.849.145.543	72.320.034.414	660.169.179.957
Tài sản không phân bổ	-	-	6.243.544.714.749
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>6.831.393.860.292</b>	<b>72.320.034.414</b>	<b>6.903.713.894.706</b>
Nợ phải trả bộ phận	561.312.067.838	94.435.150.848	655.747.218.686
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	1.567.461.050.358
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>2.128.773.118.196</b>	<b>94.435.150.848</b>	<b>2.223.208.269.044</b>

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31.3.2025		
	Trong nước	Nước ngoài	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	607.054.519.197	194.979.847.582	802.034.366.779
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	410.365.318.213	155.935.833.964	566.301.152.177
<b>Kết quả</b>			
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	196.689.200.984	39.044.013.618	<b>235.733.214.602</b>
Chi phí không phân bổ			(126.916.023.926)
Lợi nhuận thuần trước thuế			108.817.190.676
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(24.150.031.021)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			341.806.884
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>			<b>85.008.966.539</b>
<b>Tại ngày 31.12.2025</b>			
Tài sản bộ phận	592.449.107.536	14.544.523.392	606.993.630.928
Tài sản không phân bổ	-	-	5.148.208.470.989
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>592.449.107.536</b>	<b>14.544.523.392</b>	<b>5.755.202.101.917</b>
Nợ phải trả bộ phận	229.545.701.466	97.144.581.198	326.690.282.664
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	1.167.472.062.542
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>229.545.701.466</b>	<b>97.144.581.198</b>	<b>1.494.162.345.205</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 24 tháng 4 năm 2026.



Trần Anh Tuấn  
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm  
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh  
Tổng Giám đốc