

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I NĂM 2026**



**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng (Mẫu số B 01a - DN)          | 3            |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a - DN) | 6            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a - DN)           | 7            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a - DN)        | 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 thay đổi 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 Thùy 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý I năm 2026 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty 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 Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám Đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty 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 RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 46. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý I năm 2026 kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý I năm 2026 để có đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**CÔNG  
TY CỔ  
PHẦN  
GỖ AN  
CƯỜNG**

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG  
DN: cn=, o=, ou=, email=, c=VN,  
AN CƯỜNG, ou=CÔNG TY  
CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
GỖ AN CƯỜNG  
OID.2.2542.19200300.100,  
+1.48151.2002048131  
Reason: I am the author of  
this document.  
Location: Hồ Chí Minh  
Date: 2026.04.24 17:08:19  
Font Reader Version: 10.0.1

**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 RIÊNG

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | Tại ngày                 |                          |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | 31.3.2026<br>VND         | 31.12.2025<br>VND        |
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                           |             | <b>4.325.249.392.047</b> | <b>4.633.974.934.248</b> |
| 110        | Tiền và các khoản tương đương tiền                | 3           | 160.404.203.231          | 316.811.111.897          |
| 111        | Tiền  |             | 30.404.203.231           | 16.811.111.897           |
| 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>2.129.600.271.293</b> | <b>2.175.687.427.462</b> |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn          | 4(a)        | 2.324.800.271.293        | 2.370.887.427.462        |
| 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>638.447.643.213</b>   | <b>646.270.646.375</b>   |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 5           | 644.665.838.397          | 672.601.308.585          |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn                  | 6           | 82.570.707.620           | 66.761.026.419           |
| 135        | Phải thu ngắn hạn khác                            | 7(a)        | 7.038.207.722            | 2.695.975.842            |
| 136        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | 8           | (97.346.857.151)         | (97.413.229.188)         |
| 137        | Tài sản thiếu chờ xử lý                           |             | 1.519.746.625            | 1.625.564.717            |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                               | 9           | <b>1.372.614.494.351</b> | <b>1.451.833.786.503</b> |
| 141        | Hàng tồn kho                                      |             | 1.416.719.755.537        | 1.496.860.456.457        |
| 142        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                    |             | (44.105.261.186)         | (45.026.669.954)         |
| <b>160</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                      |             | <b>24.182.779.959</b>    | <b>43.371.962.011</b>    |
| 161        | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                      | 10(a)       | 21.306.099.464           | 13.727.961.569           |
| 162        | Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ      | 15(a)       | 2.286.914.728            | 28.529.300.594           |
| 163        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          | 15(a)       | 589.765.767              | 1.114.699.848            |

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 46 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**  
(tiếp theo)

| Mã số      | TÀI SẢN                                 | Thuyết minh | Tại ngày                 |                          |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | 31.3.2026<br>VND         | 31.12.2025<br>VND        |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>1.751.366.375.544</b> | <b>1.794.428.561.368</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>158.521.807.573</b>   | <b>152.615.152.131</b>   |
| 211        | Phải thu dài hạn của khách hàng         |             | 2.196.366.421            | 1.528.474.856            |
| 215        | Phải thu dài hạn khác                   | 7(b)        | 156.325.441.152          | 151.086.677.275          |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                  |             | <b>340.601.305.672</b>   | <b>319.019.930.235</b>   |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                | 11(a)       | 287.124.885.572          | 285.623.474.900          |
| 222        | Nguyên giá                              |             | 1.063.053.540.831        | 1.041.854.279.832        |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (775.928.655.259)        | (756.230.804.932)        |
| 224        | Tài sản cố định thuê tài chính          | 11(b)       | <b>26.052.195.928</b>    | <b>5.171.001.632</b>     |
| 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)       | <b>27.424.224.172</b>    | <b>28.225.453.703</b>    |
| 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>3.427.883.033</b>     | <b>12.855.063.853</b>    |
| 252        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | 3.427.883.033            | 12.855.063.853           |
| <b>260</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>1.011.326.520.000</b> | <b>1.071.726.520.000</b> |
| 261        | Đầu tư vào công ty con                  | 4(b)        | 555.500.000.000          | 615.900.000.000          |
| 262        | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 4(b)        | 336.626.520.000          | 336.626.520.000          |
| 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>224.360.012.768</b>   | <b>225.040.909.444</b>   |
| 271        | Chi phí chờ phân bổ dài hạn             | 10(b)       | 168.515.322.448          | 166.176.355.327          |
| 272        | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 21          | 55.844.690.320           | 58.864.554.117           |
| <b>280</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>6.076.615.767.591</b> | <b>6.428.403.495.616</b> |

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 46 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.


**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**  
(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                      | Thuyết minh | Tại ngày                 |                          |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |  |             | 31.3.2026<br>VND         | 31.12.2025<br>VND        |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             |             | <b>1.667.931.982.454</b> | <b>2.143.221.760.375</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             |             | <b>1.625.353.964.362</b> | <b>2.069.450.881.963</b> |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn                    | 13          | 295.002.102.075          | 411.768.636.857          |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 14          | 143.294.335.352          | 146.416.292.610          |
| 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)       | 29.874.094.401           | 82.164.975.960           |
| 315        | Phải trả người lao động                        | 16          | 20.383.685.575           | 94.377.208.564           |
| 316        | Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 17          | 57.027.497.059           | 36.981.893.038           |
| 319        | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                 |             | 1.630.923.886            | 1.752.316.797            |
| 320        | Phải trả ngắn hạn khác                         |             | 2.566.037.894            | 2.104.216.502            |
| 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          | 78.151.929.304           | 84.728.808.724           |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              |             | <b>42.578.018.092</b>    | <b>73.770.878.412</b>    |
| 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          | 20.104.394.879           | 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>4.408.683.785.137</b> | <b>4.285.181.735.241</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          | 1.461.064.367.281        | 1.337.562.317.385        |
| 420a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 1.337.562.317.385        | 723.765.103.247          |
| 420b       | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 123.502.049.896          | 613.797.214.138          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                          |             | <b>6.076.615.767.591</b> | <b>6.428.403.495.616</b> |

  
Nguyễn Thị Hồng Lan  
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 46 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

| Mã số | Thuyết minh                                     | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                   |
|-------|---|--|-------------------|
|       |   | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND       |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1.083.572.646.837                          | 758.131.308.586   |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                    | (280.796.395)                              | (7.830.000)       |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.083.291.850.442                          | 758.123.478.586   |
| 11    | Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ            | (789.337.103.242)                          | (577.701.388.438) |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 293.954.747.200                            | 180.422.090.148   |
| 22    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 51.107.898.231                             | 49.857.410.990    |
| 23    | Chi phí tài chính                               | (12.419.800.076)                           | (6.746.789.391)   |
| 24    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     | (11.659.836.717)                           | (4.051.592.055)   |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | (126.666.607.745)                          | (94.558.791.280)  |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | (50.800.455.630)                           | (23.334.071.319)  |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 155.175.781.980                            | 105.639.849.148   |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 2.222.913.732                              | 352.059.657       |
| 32    | Chi phí khác                                    | (151.321.142)                              | (533.608.885)     |
| 40    | Lợi nhuận (lỗ) khác                             | 2.071.592.590                              | (181.549.228)     |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 157.247.374.570                            | 105.458.299.920   |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | (30.725.460.877)                           | (16.764.923.519)  |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      | (3.019.863.797)                            | (1.803.677.413)   |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         | 123.502.049.896                            | 86.889.698.988    |

Nguyễn Thị Hồng Lan  
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 46 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 03a – DN

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

| Mã số  | Thuyết minh  | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm |                          |
|--|--|--|--------------------------|
|  |  | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND              |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |  |                          |
| 01   | Lợi nhuận trước thuế   | 157.247.374.570                            | 105.458.299.920          |
| 02   | Điều chỉnh cho các khoản:  |  |                          |
|  | Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và BĐSĐT   | 33 21.659.218.174                          | 11.783.169.129           |
| 03   | Các khoản dự phòng   | 4.037.618.794                              | 69.621.937               |
| 04   | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 879.974.735                                | 293.731.088              |
| 05   | Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính   | (47.243.078.671)                           | (45.779.213.807)         |
| 06   | Chi phí đi vay   | 11.659.836.717                             | 4.051.592.055            |
| 07   | Các khoản điều chỉnh khác  | -  | -                        |
| 08   | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>           | <b>148.240.944.319</b>                     | <b>75.877.200.322</b>    |
| 09   | Giảm/(tăng) các khoản phải thu   | 32.381.858.264                             | (119.814.904.291)        |
| 10   | Giảm/(tăng) hàng tồn kho   | 80.140.700.920                             | (278.262.795.383)        |
| 11   | (Giảm)/tăng các khoản phải trả   | (188.827.887.625)                          | 240.847.160.415          |
| 12   | Tăng chi phí chờ phân bổ   | (9.917.105.016)                            | (4.384.087.521)          |
| 14   | Chi phí đi vay đã trả  | (11.659.836.717)                           | (4.051.592.055)          |
| 15   | Thuế TNDN đã nộp   | (68.367.184.485)                           | (33.717.583.125)         |
| 17   | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | (6.576.879.420)                            | (54.010.000)             |
| 20   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 | <b>(24.585.389.760)</b>                    | <b>(123.560.611.638)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |  |                          |
| 21   | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ   | (12.513.396.016)                           | (21.853.216.426)         |
| 22   | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ  | 80.150.524                                 | -                        |
| 23   | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                 | (825.346.502.224)                          | (255.000.000.000)        |
| 24   | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 875.100.178.940                            | 282.000.000.000          |
| 26   | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 60.400.000.000                             | -                        |
| 27   | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                  | 39.399.325.247                             | 18.214.198.154           |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     | <b>137.119.756.471</b>                     | <b>23.360.981.728</b>    |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |  |  |                          |
| 33   | Tiền thu từ đi vay   | 964.726.675.732                            | 413.807.902.607          |
| 34   | Tiền trả nợ gốc vay  | (1.233.640.041.405)                        | (250.676.338.585)        |
| 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>(268.928.934.673)</b>                   | <b>162.559.248.122</b>   |
| 50   | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  | <b>(156.394.567.962)</b>                   | <b>62.359.618.212</b>    |
| 60   | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>316.811.111.897</b>                     | <b>59.443.470.909</b>    |
| 61   | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                              | (12.340.704)                               | (42.432.434)             |
| 70   | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | <b>160.404.203.231</b>                     | <b>121.760.656.687</b>   |

Nguyễn Thị Hồng Lan  
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 46 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO QUÝ I NĂM 2026**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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 gần nhất lần thứ 33 số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 CÔNG TY (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty có 2.474 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.393 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 tại Việt Nam. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý I năm 2026 để có đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng 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 riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong năm 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 riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày báo cáo tình hình tài chính riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty 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 riêng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 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. Tiền và các khoản tương đương tiền không bị hạn chế sử dụng và bị hạn chế sử dụng được tách và trình bày ở các chỉ tiêu khác nhau trên báo cáo tài chính.

**2.6 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, thành phẩm, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa, thành phẩm và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

**2.7 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.

Công ty 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.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty 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 khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

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 riêng 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 riêng đến ngày đáo hạn.

**(b) Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty 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.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

**(d) 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.

**(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư. Dự phòng giảm giá 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 góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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.

**2.9 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.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. 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 hữu hình khác     | 6% - 8%   |
| 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 riêng.

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

**2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)**

*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 Công ty 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.

*Khấu hao*

Công ty 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 Công ty. 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.

**2.10 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 riêng 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 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 riêng. 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 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 2.9 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

**2.12 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

**2.13 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

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 Công ty 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 riêng khi phát sinh.

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

**2.14 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 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 tài chính.

**2.15 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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.

**2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.17 Vốn chủ sở hữu**

*Vốn góp 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 tháng 1 năm 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 tháng 1 năm 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 Công ty tại thời điểm báo cáo.

**2.18 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng 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.

LNST TNDN 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.

Công ty trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ LNST 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 riêng. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung, nâng cao phúc lợi và trợ cấp khó khăn cho cán bộ công nhân viên.

**(b) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST 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 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.19 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 riêng khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu 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 hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty 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.

**(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 riêng 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 riêng; 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 chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

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

**2.20 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 riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

**2.21 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.

**2.22 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; và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.23 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.

**2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty 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.

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

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN 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 năm 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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 riêng 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 riêng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.26 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, 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 mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị Công ty 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.27 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất để người đọc có đầy đủ thông tin bộ phận của Tập đoàn.

**2.28 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.9 và 11);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh 4(a)), dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8) và dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 9);
- 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).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Ước tính kế toán trọng yếu (tiếp theo)**

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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 TIỀN**

|                                 | <b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Tiền mặt                        | 521.374.005                    | 572.822.545                     |
| Tiền gửi ngân hàng (*)          | 29.882.829.226                 | 16.238.289.352                  |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 130.000.000.000                | 300.000.000.000                 |
|                                 | <u><b>160.404.203.231</b></u>  | <u><b>316.811.111.897</b></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:

|                                      | <b>31.03.2026</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam     | 2.920.364.998                   |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam    | 6.116.016.379                   |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 9.974.339.032                   |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam  | 9.177.773.627                   |

(\*\*) 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**

|                           | <b>31.3.2026</b>                |                               | <b>31.12.2025</b>               |                               |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                           | Giá trị gốc<br>VND              | Giá trị<br>dự phòng<br>VND    | Giá trị gốc<br>VND              | Giá trị<br>dự phòng<br>VND    |
| <b>Ngắn hạn</b>           |                                 |                               |                                 |                               |
| Tiền gửi có<br>kỳ hạn (i) | 1.928.790.865.748               | -                             | 1.778.463.172.601               | -                             |
| Cho vay (ii)              | 396.009.405.545                 | 195.200.000.000               | 592.424.254.861                 | 195.200.000.000               |
|                           | <u><b>2.324.800.271.293</b></u> | <u><b>195.200.000.000</b></u> | <u><b>2.370.887.427.462</b></u> | <u><b>195.200.000.000</b></u> |

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

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

|  | <b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>Kỳ hạn còn lại</b> |
|--|--------------------------------|-----------------------|
| 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 Kỹ Thương Việt Nam                      | 246.593.287.671                | 6-9 tháng             |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội                        | 254.469.646.575                | 10 tháng              |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam | 200.666.000.000                | 12 tháng              |

Ngoài ra, Công ty 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN

(b) Đầu tư góp vốn vào công ty con và đơn vị khác

|  | 31.3.2026                                 |                        |                          |                    | 31.12.2025                                |                        |                          |                    |
|--|---|------------------------|--------------------------|--------------------|---|------------------------|--------------------------|--------------------|
|  | % vốn<br>sở hữu và<br>quyền biểu<br>quyết | Giá gốc<br>VND         | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Dự<br>phòng<br>VND | % vốn<br>sở hữu và<br>quyền biểu<br>quyết | Giá gốc<br>VND         | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Dự<br>phòng<br>VND |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                      |   |                        |                          |                    |   |                        |                          |                    |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                      | 100%                                      | 120.000.000.000        | (*)                      | -                  | 100%                                      | 120.000.000.000        | (*)                      | -                  |
| Công ty Cổ phần Sản Xuất Gỗ An Cường<br>Đồng Nai   | 65%                                       | 435.500.000.000        | (*)                      | -                  | 87%                                       | 495.900.000.000        | -                        | -                  |
|  |   | <u>555.500.000.000</u> |                          | <u>-</u>           |   | <u>615.900.000.000</u> |                          | <u>-</u>           |
| <b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết</b>         |   |                        |                          |                    |   |                        |                          |                    |
| Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes (**)               | 25,5%                                     | 336.626.520.000        | (*)                      | -                  | 25,5%                                     | 336.626.520.000        | (*)                      | -                  |
|  |   | <u>336.626.520.000</u> |                          | <u>-</u>           |   | <u>336.626.520.000</u> |                          | <u>-</u>           |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>              |   |                        |                          |                    |   |                        |                          |                    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản<br>Thăng Lợi | 9,35%                                     | 119.200.000.000        | (*)                      | -                  | 9,35%                                     | 119.200.000.000        | (*)                      | -                  |
|  |   | <u>119.200.000.000</u> |                          | <u>-</u>           |   | <u>119.200.000.000</u> |                          | <u>-</u>           |

(\*) 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 con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, do có phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường và 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 không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) 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 Thăng Lợi Homes tại ngân hàng thương mại.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | 31.3.2026              |                         | 31.12.2025             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND |
| <b>Bên thứ ba</b>  |                        |                         |                        |                         |
| Công ty Cổ<br>phần Thương<br>mại và Xuất<br>nhập khẩu Ái<br>Linh | 203.489.031.070        | -                       | 164.877.333.821        | -                       |
| Công ty Cổ<br>phần Nội thất<br>Hưng Thịnh                        | 77.838.728.434         | 73.990.811.520          | 77.916.349.814         | 71.846.938.877          |
| Khác   | 353.754.097.913        | 23.356.045.631          | 405.476.757.934        | 25.566.290.311          |
| <b>Bên liên quan (Thuyết<br/>minh 34(b))</b>                     | 9.583.980.980          | -                       | 24.330.867.016         | -                       |
|  | <b>644.665.838.397</b> | <b>97.346.857.151</b>   | <b>672.601.308.585</b> | <b>97.413.229.188</b>   |

Công ty đã sử dụng khoản phải thu của khách hàng với giá trị là 393 tỷ VND làm tài sản thế chấp cho các 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<br>VND      | 31.12.2025<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                                      |                       |                       |
| Công Ty TNHH Kinh Doanh Và Dịch Vụ<br>Tổng Hợp An Hưng | 21.379.104.531        | 21.379.104.531        |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Trinh                                 | 5.605.000.000         | 5.605.000.000         |
| Công Ty TNHH Xingzhao Việt Nam                         | 676.363.820           | 1.366.967.535         |
| Khác   | 51.629.147.321        | 37.539.670.150        |
| <b>Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))</b>               | 3.281.091.948         | 870.284.203           |
|  | <b>82.570.707.620</b> | <b>66.761.026.419</b> |

## 7 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

|                       | 31.3.2026<br>VND     | 31.12.2025<br>VND    |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>     |                      |                      |
| Ký quỹ, ký cược       | 2.188.040.025        | 584.816.822          |
| Tạm ứng cho nhân viên | 3.678.681.384        | 1.890.993.652        |
| Khác                  | 1.171.486.313        | 220.165.368          |
|                       | <b>7.038.207.722</b> | <b>2.695.975.842</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**  
**(b) Dài hạn**

|                                       | 31.3.2026<br>VND       | 31.12.2025<br>VND      |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên liên quan (*) (Thuyết minh 34(b)) | 125.566.900.374        | 125.566.900.374        |
| Ký quỹ, ký cược (**)                  | 29.284.261.092         | 25.218.620.114         |
| Khác                                  | 1.474.279.686          | 301.156.787            |
|                                       | <b>156.325.441.152</b> | <b>151.086.677.275</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:

|                    | Kỳ kết thúc<br>ngày 31.3.2026<br>VND | Kỳ kết thúc ngày<br>31.3.2025<br>VND |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ       | 97.413.229.188                       | 159.183.585.020                      |
| Trích lập dự phòng | 4.342.476.623                        | 798.297.336                          |
| Hoàn nhập dự phòng | (4.408.848.660)                      | (4.960.030.412)                      |
| Số dư cuối kỳ      | <b>97.346.857.151</b>                | <b>155.021.851.944</b>               |

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

|   | 31.3.2026              |                       | 31.12.2025             |                       |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|   | Giá trị gốc<br>VND     | Dự phòng<br>VND       | Giá trị gốc<br>VND     | Dự phòng<br>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        | 76.526.519.629         | 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         | 5.298.157.657          | 5.032.736.944         |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons                           | 7.087.599.701          | 4.608.495.036         | 7.087.599.701          | 4.214.025.217         |
| Các khách hàng khác   | 17.591.726.668         | 13.208.999.682        | 20.753.828.343         | 16.319.528.150        |
|   | <b>110.421.441.957</b> | <b>97.346.857.151</b> | <b>109.666.105.330</b> | <b>97.413.229.188</b> |

## 9 HÀNG TỒN KHO

|  | 31.3.2026                |                         | 31.12.2025               |                         |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         |
| Hàng mua đang đi đường                 | 72.165.594.610           | -                       | 85.849.908.646           | -                       |
| Nguyên vật liệu                        | 700.830.541.094          | (25.550.682.063)        | 758.722.227.475          | (26.515.137.835)        |
| Công cụ, dụng cụ                       | 27.814.172.022           | -                       | 18.292.268.168           | -                       |
| Chi phí sản xuất kinh<br>doanh dở dang | 190.695.677.790          | (8.070.441.021)         | 187.084.727.377          | (7.794.743.650)         |
| Thành phẩm                             | 414.259.055.891          | (8.987.869.545)         | 430.678.077.418          | (8.704.213.618)         |
| Hàng hóa                               | 6.328.010.971            | (1.496.268.557)         | 6.499.090.458            | (2.012.574.851)         |
| Hàng gửi bán                           | 4.626.703.159            | -                       | 9.734.156.915            | -                       |
|  | <u>1.416.719.755.537</u> | <u>(44.105.261.186)</u> | <u>1.496.860.456.457</u> | <u>(45.026.669.954)</u> |

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 167 tỷ VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19(b)*).

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

|                                    | Kỳ kết thúc<br>ngày 31.3.2026<br>VND | Kỳ kết thúc<br>ngày 31.3.2025<br>VND |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ                       | 45.026.669.954                       | 26.077.152.540                       |
| Dự phòng ( <i>Thuyết minh 27</i> ) | (921.408.768)                        | 4.231.355.013                        |
| Số dư cuối kỳ                      | <u>44.105.261.186</u>                | <u>30.308.507.553</u>                |

## 10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

## (a) Ngắn hạn

|                  | 31.3.2026<br>VND      | 31.12.2025<br>VND     |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí bảo trì  | 7.091.658.258         | 5.883.276.676         |
| Công cụ, dụng cụ | 1.591.897.933         | 2.693.931.998         |
| Chi phí thuê     | 3.792.555.582         | 192.275.000           |
| Khác             | 8.829.987.691         | 4.958.477.895         |
|                  | <u>21.306.099.464</u> | <u>13.727.961.569</u> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ (tiếp theo)**

**(b) Dài hạn**

|                                      | <b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Tiền thuê đất (*)                    | 146.547.171.360                | 147.727.869.993                 |
| Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng | 6.977.642.680                  | 8.111.530.415                   |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng           | 1.406.406.725                  | 1.177.268.554                   |
| Chi phí thuê                         | 1.852.076.886                  | 1.863.604.335                   |
| Khác                                 | 11.732.024.797                 | 7.296.082.030                   |
|                                      | <b>168.515.322.448</b>         | <b>166.176.355.327</b>          |

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, quyền sử dụng đất của thửa đất số 218, 441 thuộc phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị còn lại là 56.106.392.404 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 về chi phí chờ phân bổ dài hạn trong kỳ như sau:

|                      | <b>Kỳ kết thúc ngày</b><br><b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>Kỳ kết thúc ngày</b><br><b>31.3.2025</b><br><b>VND</b> |
|----------------------|---|---|
| Số dư đầu kỳ         | 166.176.355.327   | 79.471.284.560  |
| Tăng                 | 7.946.872.254   | 3.976.831.566   |
| Phân bổ              | (5.607.905.133)   | (4.348.231.642)   |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>168.515.322.448</b>                                    | <b>79.099.884.484</b>                                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**11 TSCĐ**

**(a) TSCĐ hữu hình**

| Nguyên giá                     | 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     |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026    | 312.275.439.591            | 547.018.491.015      | 150.346.315.953         | 13.007.537.860       | 19.206.495.413 | 1.041.854.279.832 |
| Mua trong kỳ                   | -                          | 4.305.537.126        | 7.105.000.000           | 295.070.741          | -              | 11.705.607.867    |
| Xây dựng cơ bản mới hoàn thành | -                          | 9.640.843.445        | -                       | -                    | -              | 9.640.843.445     |
| Thanh lý nhượng bán            | -                          | (147.190.313)        | -                       | -                    | -              | (147.190.313)     |
| Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026   | 312.275.439.591            | 560.817.681.273      | 157.451.315.953         | 13.302.608.601       | 19.206.495.413 | 1.063.053.540.831 |
| <i>Trong đó:</i>               |                            |                      |                         |                      |                |                   |
| Đã hao mòn hết                 | 88.906.541.210             | 148.870.494.146      | 38.712.734.126          | 8.893.118.533        | 15.636.164.741 | 301.019.052.756   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>  |                            |                      |                         |                      |                |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026    | 212.427.418.137            | 412.228.666.538      | 103.519.062.430         | 10.236.209.822       | 17.819.448.005 | 756.230.804.932   |
| Hao mòn trong kỳ               | 4.287.733.974              | 11.996.071.882       | 3.083.678.923           | 302.041.992          | 175.513.869    | 19.845.040.640    |
| Thanh lý nhượng bán            | -                          | (147.190.313)        | -                       | -                    | -              | (147.190.313)     |
| Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026   | 216.715.152.111            | 424.077.548.107      | 106.602.741.353         | 10.538.251.814       | 17.994.961.874 | 775.928.655.259   |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                            |                      |                         |                      |                |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026    | 99.848.021.454             | 134.789.824.477      | 46.827.253.523          | 2.771.328.038        | 1.387.047.408  | 285.623.474.900   |
| Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026   | 95.560.287.480             | 136.740.133.166      | 50.848.574.600          | 2.764.356.787        | 1.211.533.539  | 287.124.885.572   |

*Trong đó:*

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**

**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**

Mua trong kỳ

-

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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**11 TSCĐ (tiếp theo)**

**(d) Bất động sản đầu tư**

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

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, Công ty 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<br>VND     | 31.12.2025<br>VND     |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| Mua sắm máy móc thiết bị | 86.609.214           | 9.797.015.417         |
| Sửa chữa văn phòng       | 2.937.035.186        | 2.264.765.936         |
| Phần mềm đang lắp đặt    | 237.500.000          | 735.782.500           |
| Khác                     | 166.738.633          | 57.500.000            |
|                          | <b>3.427.883.033</b> | <b>12.855.063.853</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                       | <b>31.3.2026</b>              | <b>31.12.2025</b>             |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | <b>Giá trị</b>                | <b>Giá trị</b>                |
|                                       | <b>VND</b>                    | <b>VND</b>                    |
| <b>Bên thứ ba</b>                     |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang | 58.399.136.166                | 63.071.065.120                |
| Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Quảng Trị  | 4.334.953.680                 | 27.886.078.656                |
| Công Ty Cổ Phần Gỗ MDF VRG DONGWHA    | 9.761.960.968                 | 23.450.791.100                |
| Công ty TNHH Vina Eco Board           | 12.799.869.281                | 11.989.526.089                |
| Khác                                  | 201.244.071.834               | 274.815.678.869               |
| <b>Bên liên quan</b>                  |                               |                               |
| <b>(Thuyết minh 34(b))</b>            | 8.462.110.146                 | 10.555.497.023                |
|                                       | <u><b>295.002.102.075</b></u> | <u><b>411.768.636.857</b></u> |

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

|   | <b>31.3.2026</b>              | <b>31.12.2025</b>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>VND</b>                    | <b>VND</b>                    |
| <b>Bên thứ ba</b>                               |                               |                               |
| Công ty TNHH Bất động sản Bình Đông Conglom Inc | 6.532.332.374                 | 13.842.820.240                |
| Kember Kreative Interiors                       | 11.477.000.000                | 11.477.000.000                |
| Khác  | 9.844.394.243                 | 8.804.109.498                 |
|   | 115.440.608.735               | 112.292.362.872               |
|   | <u><b>143.294.335.352</b></u> | <u><b>146.416.292.610</b></u> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

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

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

|   | Tại ngày 1.1.2026<br>VND | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND              | Tại ngày 31.3.2026<br>VND |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>a) Phải thu</b>                                  |                          |                        |                          |                           |
| Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") còn<br>được khấu trừ | 28.529.300.594           | 75.631.208.200         | (101.873.594.066)        | 2.286.914.728             |
| Thuế nhập khẩu chờ hoàn                             | 840.006.845              | 12.554.446             | (472.088.476)            | 380.472.815               |
| Thuế và phí khác                                    | 274.693.003              | -                      | (65.400.051)             | 209.292.952               |
|   | <b>29.644.000.442</b>    | <b>75.643.762.646</b>  | <b>(102.411.082.593)</b> | <b>2.876.680.495</b>      |
| <b>b) Phải nộp</b>                                  |                          |                        |                          |                           |
| Thuế GTGT đầu ra                                    | 476.240.407              | 77.086.986.190         | (77.340.741.516)         | 222.485.081               |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu                            | -                        | 17.137.090.835         | (17.137.090.835)         | -                         |
| Thuế TNDN   | 66.109.552.358           | 30.725.460.877         | (68.367.184.485)         | 28.467.828.750            |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | 15.579.183.195           | 3.708.134.322          | (18.187.904.305)         | 1.099.413.212             |
| Thuế xuất nhập khẩu                                 | -                        | 2.567.435.804          | (2.567.435.804)          | -                         |
| Thuế và phí khác                                    | -                        | 1.146.429.154          | (1.062.061.796)          | 84.367.358                |
|   | <b>82.164.975.960</b>    | <b>132.371.537.182</b> | <b>(184.662.418.741)</b> | <b>29.874.094.401</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><br><b>VND</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>VND</b> |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Phí thưởng hoạt động cho VinaCapital<br>(Thuyết minh 34(b)) | 6.000.000.000                  | 6.000.000.000                   |
| Chi phí nhân viên   | 39.418.245.647                 | 19.371.455.512                  |
| Chi phí lãi vay   | 2.007.657.332                  | 2.657.973.197                   |
| Chi phí vận chuyển  | 779.600.824                    | 1.333.856.979                   |
| Khác  | 8.821.993.256                  | 7.822.105.255                   |
|   | <b><u>57.027.497.059</u></b>   | <b><u>37.185.390.943</u></b>    |

**18 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

|               | <b>Kỳ kết thúc ngày</b><br><b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>Kỳ kết thúc ngày</b><br><b>31.3.2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------|---|---|
| Số dư đầu kỳ  | 84.728.808.724  | 32.702.754.075  |
| Chi           | (6.576.879.420)   | (54.010.000)  |
| Số dư cuối kỳ | <b><u>78.151.929.304</u></b>                              | <b><u>32.648.744.075</u></b>                              |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GÓ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**19 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|   | Tại ngày<br>01.01.2026<br>VND | Tăng<br>VND              | Giảm<br>VND                | Tại ngày 31.3.2026<br>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 GÓ AN CƯỜNG**

**Mẫu số B 09a – DN**

**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 ngắn hạn như sau:

|  | Tại ngày 31.3.2026<br>VND | Tại ngày 31.3.2026<br>USD | Kỳ hạn           | Lãi suất<br>(%/năm)                       | Ngày đáo<br>hạn | Hình thức đảm bảo<br>(Thuyết minh số 4, 5, 9, 10, 11)   |
|--|---------------------------|---------------------------|------------------|---|-----------------|---|
| Ngân hàng<br>Thương mại<br>Cổ phần Ngoại<br>Thương Việt<br>Nam | 687.026.338.471           | -                         | 89 - 179<br>ngày | Lãi suất<br>theo từng<br>lần giải<br>ngân | 25/09/2026      | Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 240 tỷ VNĐ.<br>Quyền đòi nợ có giá trị 93 tỷ VNĐ<br>Hàng tồn kho có giá trị 167 tỷ VNĐ<br>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.<br>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<br>Thương mại<br>Cổ phần Công<br>Thương Việt<br>Nam  | 11.022.584.691            | -                         | 2 - 6<br>tháng   | Lãi suất<br>theo từng<br>lần giải<br>ngân | 30/07/2026      | Quyền đòi nợ có giá trị 300 tỷ VNĐ<br>Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 50 tỷ VNĐ.<br>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<br>TNHH MTV<br>Shinhan Việt<br>Nam                   | 149.346.064.125           | -                         | 3 tháng          | Lãi suất<br>theo từng<br>lần giải<br>ngân | 23/06/2026      | Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 100 tỷ VNĐ  |
|  | 36.805.267.629            | 1.407.455,12              | 6 tháng          |   | 04/09/2026      | Máy móc thiết bị của Công ty có giá trị còn lại 1,1 tỷ VNĐ  |
|  | <b>921.303.718.004</b>    |                           |                  |   |                 |   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**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 thuê tài chính ký với Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam ("VILC"). Chi tiết khoản nợ thuê tài chính như sau:

|   | Tiền tệ | Tại ngày 31.3.2026<br>VND | Kỳ hạn<br>Tháng |
|---|---------|---------------------------|-----------------|
| Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam ("VILC") | 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 thuê tài chính được trình bày như sau:

|  | Số cuối kỳ                                |                      | Số đầu kỳ                                 |                      |
|--|---|----------------------|---|----------------------|
|  | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu | Lãi thuê tài chính   | Tổng khoản thanh toán tiền thuê 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        |
| <b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>             |   |                      |   |                      |
| Trên 1 đến 5 năm                             | 22.232.050.927                            | 2.127.656.048        | 20.104.394.879                            | 4.306.083.208        |
| <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> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

**20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

|                                | <b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 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><b>17.966.183.009</b></u>   | <u><b>12.940.783.410</b></u>    |

**21 THUẾ TNDN HOÃN LẠI**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty 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:

|   | <b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>31.12.2025</b><br><b>VND</b> |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| 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 | 52.251.453.718                 | 56.276.397.435                  |
|   | <u><b>55.844.690.320</b></u>   | <u><b>58.864.554.117</b></u>    |

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

|   | <b>Kỳ kết thúc ngày</b><br><b>31.3.2026</b><br><b>VND</b> | <b>Kỳ kết thúc</b><br><b>ngày 31.3.2025</b><br><b>VND</b> |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm   | 58.864.554.117  | 35.213.745.441  |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ( <i>Thuyết minh 32</i> ) | <u>(3.019.863.797)</u>                                    | <u>(1.803.677.413)</u>                                    |
| Số dư cuối năm  | <u><b>55.844.690.320</b></u>                              | <u><b>33.410.068.028</b></u>                              |

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại là 20%. 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 và lợi nhuận từ doanh thu đã phát hành hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận.

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 phát sinh này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG**

Mẫu số B 09a – DN

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

|                                 | <b>31.3.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| 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**

|                                    | <b>31.3.2026</b>              |            | <b>31.12.2025</b>             |            |
|------------------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
|                                    | <b>Cổ phiếu<br/>phổ thông</b> | <b>%</b>   | <b>Cổ phiếu<br/>phổ thông</b> | <b>%</b>   |
| 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      |
|                                    | <u>150.787.946</u>            | <u>100</u> | <u>150.787.946</u>            | <u>100</u> |

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

|                               | <b>Số cổ phiếu</b> | <b>Cổ phiếu<br/>phổ thông<br/>VND</b> | <b>Cổ phiếu<br/>quỹ<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 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 3 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

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

|                                     | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | LNST<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025         | 1.507.879.460.000                | 1.418.741.358.556      | -                               | 1.072.338.193.847             | 3.998.959.012.403 |
| Chi cổ tức bằng tiền                | -                                | -                      | -                               | (301.575.892.000)             | (301.575.892.000) |
| Lợi nhuận thuần trong năm           | -                                | -                      | -                               | 603.348.232.741               | 603.348.232.741   |
| Lợi nhuận của công ty con mang về   | -                                | -                      | -                               | -                             | -                 |
| do sáp nhập                         | -                                | -                      | -                               | 20.885.767.036                | 20.885.767.036    |
| Điều chỉnh ảnh hưởng giao dịch nội  | -                                | -                      | -                               | -                             | -                 |
| bộ do sáp nhập                      | -                                | -                      | -                               | (10.436.785.639)              | (10.436.785.639)  |
| Trích lập quỹ thiện nguyện          | -                                | -                      | -                               | (5.000.000.000)               | (5.000.000.000)   |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                                | -                      | -                               | (20.998.599.300)              | (20.998.599.300)  |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển     | -                                | -                      | 20.998.599.300                  | (20.998.599.300)              | -                 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025       | 1.507.879.460.000                | 1.418.741.358.556      | 20.998.599.300                  | 1.337.562.317.385             | 4.285.181.735.241 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ            | -                                | -                      | -                               | 123.502.049.896               | 123.502.049.896   |
| Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026        | 1.507.879.460.000                | 1.418.741.358.556      | 20.998.599.300                  | 1.461.064.367.281             | 4.408.683.785.137 |

## 24 CỐ TỨC

|                   | Kỳ kết thúc<br>ngày 31.3.2026<br>VND | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31.12.2025<br>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 | <u>106.657.000</u>                   | <u>122.226.000</u>                               |

## 25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

## Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 56.461,28 Đô la Mỹ và 76.814,95 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 13.666,21 Đô la Mỹ và 245,13 Euro).

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

|   | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                        |
|---|--|------------------------|
|   | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND            |
| <b>Doanh thu</b>  |  |                        |
| Doanh thu bán thành phẩm  | 1.078.175.875.790                          | 748.624.652.091        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 5.396.771.047                              | 9.506.656.495          |
|   | <u>1.083.572.646.837</u>                   | <u>758.131.308.586</u> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>   |  |                        |
| Chiết khấu thương mại   | -  | -                      |
| Hàng bán bị trả lại   | (280.796.395)                              | (7.830.000)            |
| Giảm giá hàng bán   | -  | -                      |
|   | <u>(280.796.395)</u>                       | <u>(7.830.000)</u>     |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và<br/>cung cấp dịch vụ</b>              |  |                        |
| Doanh thu thuần về bán thành phẩm                                       | 1.077.895.079.395                          | 748.616.822.091        |
| Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ                                     | 5.396.771.047                              | 9.506.656.495          |
|   | <u>1.083.291.850.442</u>                   | <u>758.123.478.586</u> |
| <i>Trong đó:</i>  |  |                        |
| <i>Doanh thu thuần đối với bên khác</i>                                 | 1.057.849.730.135                          | 694.991.851.272        |
| <i>Doanh thu thuần đối với bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 34(a))</i> | 25.442.120.307                             | 63.139.457.314         |

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

|                                 | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                        |
|---------------------------------|--|------------------------|
|                                 | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND            |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán   | 783.710.392.485                            | 568.878.690.851        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 1.522.719.926                              | 4.591.342.574          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho  | (921.408.768)                              | 4.231.355.013          |
| Dự phòng hoàn nguyên môi trường | 5.025.399.599                              | -                      |
|                                 | <b>789.337.103.242</b>                     | <b>577.701.388.438</b> |

## 28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|  | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                       |
|--|--|-----------------------|
|  | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND           |
| Lãi tiền gửi                                     | 29.432.201.959                             | 27.661.625.383        |
| Lãi cho vay ( <i>Thuyết minh 34(a)</i> )         | 5.832.876.712                              | -                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                            | 3.894.819.560                              | 3.915.781.506         |
| Lợi nhuận được chia ( <i>Thuyết minh 34(a)</i> ) | 9.000.000.000                              | 18.214.198.154        |
| Khác   | 2.948.000.000                              | 65.805.947            |
|  | <b>51.107.898.231</b>                      | <b>49.857.410.990</b> |

## 29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                      | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                      |
|----------------------|--|----------------------|
|                      | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND          |
| Chi phí lãi vay      | 11.659.836.717                             | 4.051.592.055        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 759.963.359                                | 2.690.585.736        |
| Khác                 | -  | 4.611.600            |
|                      | <b>12.419.800.076</b>                      | <b>6.746.789.391</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 09a – DN

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                             | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                       |
|-----------------------------|--|-----------------------|
|                             | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND           |
| Chi phí nhân viên           | 54.117.067.659                             | 42.974.689.296        |
| Chi phí vận chuyển          | 17.213.836.999                             | 13.938.699.383        |
| Chi phí tiếp thị, quảng cáo | 19.667.008.998                             | 14.692.478.055        |
| Công cụ, dụng cụ            | 2.226.040.686                              | 1.213.763.932         |
| Chi phí thuê                | 13.033.094.586                             | 7.214.331.380         |
| Chi phí khấu hao            | 2.734.051.410                              | 1.748.777.825         |
| Chi phí sửa chữa, bảo trì   | 3.974.914.507                              | 3.511.318.133         |
| Khác                        | 13.700.592.900                             | 9.264.733.276         |
|                             | <b>126.666.607.745</b>                     | <b>94.558.791.280</b> |

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                     | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                       |
|-------------------------------------|--|-----------------------|
|                                     | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND           |
| Chi phí nhân viên                   | 25.104.512.526                             | 15.106.339.751        |
| Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp       | 1.996.542.031                              | 1.269.025.000         |
| Công cụ, dụng cụ                    | 194.166.115                                | 139.336.023           |
| Chi phí khấu hao                    | 1.168.118.406                              | 351.913.873           |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | (66.372.037)                               | (4.161.733.076)       |
| Khác                                | 22.403.488.589                             | 10.629.189.748        |
|                                     | <b>50.800.455.630</b>                      | <b>23.334.071.319</b> |

## 32 THUẾ TNDN

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

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

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|  | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                       |
|--|--|-----------------------|
|  | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND           |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 157.247.374.570                            | 105.458.299.920       |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%   | 31.449.474.914                             | 21.091.659.984        |
| <i>Các khoản điều chỉnh</i>  |  |                       |
| Chi phí không được trừ   | 4.049.218.224                              | 2.330.288.141         |
| Thu nhập không chịu thuế   | (1.800.000.000)                            | (3.642.839.630)       |
| 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                     | -  | (1.200.000.000)       |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>   | <b>33.745.324.674</b>                      | <b>18.568.600.932</b> |
| Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng: |  |                       |
| Thuế TNDN - hiện hành  | 30.725.460.877                             | 16.764.923.519        |
| Thuế TNDN - hoãn lại   | 3.019.863.797                              | 1.803.677.413         |
|  | <b>33.745.324.674</b>                      | <b>18.568.600.932</b> |

## 33 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 Công ty, nhưng không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

|  | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                        |
|--|--|------------------------|
|  | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND            |
| Chi phí nguyên, vật liệu                               | 709.065.039.879                            | 634.621.474.705        |
| Chi phí nhân viên                                      | 156.851.519.410                            | 120.117.795.804        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                              | 56.184.178.526                             | 41.152.368.032         |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                             | 17.152.939.148                             | 10.643.251.921         |
| Chi phí khấu hao                                       | 21.659.218.174                             | 11.783.169.129         |
| Chi phí vận chuyển                                     | 18.103.889.591                             | 14.433.221.656         |
| (Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng giảm<br>giá hàng tồn kho | (921.408.768)                              | 4.231.355.013          |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi                    | (66.372.037)                               | (4.161.733.076)        |
| Khác   | 55.062.284.380                             | 24.642.107.244         |
|  | <b>1.033.091.288.303</b>                   | <b>857.463.010.428</b> |

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ 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 Malloca Việt Nam  
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường

Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai

Công ty TNHH AConcept Việt Nam

Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes

Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam

Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.

Whitlam Holding Pte. Ltd.

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

Công ty 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**

Công ty con

Công ty con (sáp nhập vào Công ty từ ngày 1 tháng 9 năm 2025)

Công ty con

Công ty con gián tiếp

Công ty liên kết

Cổ đông kiểm soát

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

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

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan

|  | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |                        |
|--|--|------------------------|
|  | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND            |
| <b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                   |  |                        |
| Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường                                  | -  | 53.163.264.233         |
| Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu                                     | 10.389.195.744                             | 7.599.638.868          |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                                      | 3.822.325.099                              | 2.069.489.213          |
| Công ty TNHH AConcept Việt Nam                                     | 122.826.000                                | 307.065.000            |
| Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes                                    | 11.085.467.664                             | -                      |
| Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Gỗ An Cường<br>Đồng Nai                   | 22.305.800                                 | -                      |
|  | <u>25.442.120.307</u>                      | <u>63.139.457.314</u>  |
| <b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                                 |  |                        |
| Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường                                  | -  | 346.660.300.562        |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                                      | 702.807.592                                | 716.946.746            |
| Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành                                  | 1.611.190.775                              | 39.846.095             |
| Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.                                 | -  | 587.841.294            |
| Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam                            | 1.392.036.964                              | -                      |
| Công ty TNHH AConcept Việt Nam                                     | 158.310.88                                 | 59.020.203             |
| Công Ty TNHH Thương Mại Hành Tinh Xanh                             | 1.958.332.800                              | -                      |
|  | <u>5.822.679.012</u>                       | <u>348.063.954.900</u> |
| <b>iii) Mua tài sản cố định từ các bên liên quan</b>               |  |                        |
| Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường                                  | -  | 11.075.000.000         |
| Công ty TNHH AConcept Việt Nam                                     | -  | 254.545.455            |
|  | -  | <u>11.329.545.455</u>  |
| <b>iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>          |  |                        |
| Lương và các quyền lợi gộp khác                                    | 6.684.157.000                              | 4.829.445.556          |
| <b>v) Lợi nhuận được chia từ (Thuyết minh 28)</b>                  |  |                        |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                                      | 9.000.000.000                              | 6.000.000.000          |
| Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường                                  | -  | 12.214.198.154         |
|  | <u>9.000.000.000</u>                       | <u>18.214.198.154</u>  |
| <b>vi) Giao dịch tài chính với Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes</b> |  |                        |
| Thu hồi cho vay  | 200.000.000.000                            | -                      |
| Lãi cho vay  | 5.832.876.712                              | -                      |

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

|  | Kỳ 3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm |             |
|--|--|-------------|
|  | 2026<br>VND                                | 2025<br>VND |
| <i>vii) Giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại một công ty con cho cá nhân sau:</i> |  |             |
| Ông Lê Đức Nghĩa   | 82.008.000.000                             | -           |

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

|   | 31.3.2026<br>VND       | 31.12.2025<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b> |                        |                        |
| Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu                          | 8.668.413.383          | 8.164.318.594          |
| Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản<br>Thăng Lợi      | -                      | 13.340.550.000         |
| Công Ty Cổ Phần Thăng Lợi Homes                         | -                      | 2.218.407.922          |
| Bà Võ Thị Ngọc Ánh                                      | 475.000.000            | 495.000.000            |
| Công ty TNHH AConcept Việt Nam                          | 247.699.100            | 112.590.500            |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                           | 192.868.497            | -                      |
|   | <u>9.583.980.980</u>   | <u>24.330.867.016</u>  |
| <b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>                  |                        |                        |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                           | 1.096.366.421          | -                      |
|   | <u>1.096.366.421</u>   | <u>-</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<br>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        |
|   | <u>125.566.900.374</u> | <u>125.566.900.374</u> |

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

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

|   | 31.3.2026<br>VND     | 31.12.2025<br>VND     |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)</b> |                      |                       |
| Công ty TNHH Malloca Việt Nam                       | 6.670.712.464        | 6.716.972.584         |
| 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 TNHH AConcept Việt Nam                      | 723.660.484          | 587.476.027           |
| 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>8.462.110.146</u> | <u>10.555.497.023</u> |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>   |                      |                       |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital             | <u>6.000.000.000</u> | <u>6.000.000.000</u>  |

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



Nguyễn Thị Hồng Lan  
Người lập



Thiều Thị Ngọc Diễm  
Kế toán trưởng



Võ Thị Ngọc Ánh  
Tổng Giám đốc

