

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

Số/No: 270/TCT-TCKT

V/v công bố thông tin về Báo cáo tài chính
Riêng và Hợp Nhất bán niên 2026 và giải
trình các nội dung liên quan.

Ref: Regarding the announcement of
information about the 2026 Semi-Annual
Separate and Consolidated Financial
Statements and explanation of related
contents.

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

Gia Lai, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Gia Lai, dated 28 month 08 year 2026



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

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty PISICO Bình Định – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau :

Implementing the regulations in Clause 3 and Clause 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, PISICO Bình Định Corporation - Joint Stock Company will disclose information about the 2026 semi-annual financial report (BTC) with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. BCTC bán niên 2026/ Semi-annual financial statements 2026

- BCTC bán niên 2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ Semi-annual financial statements 2026 according to the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC include

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

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

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

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

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên?/ The reported profit after corporate income tax has a difference of 5% or more before and after audit?

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Nơi nhận:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Legal representative/Person authorized to

disclose information

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

(Signed, full name, position, and seal)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đông Thị Anh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD
Website: www.kiemtoanfac.vn

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. THÔNG TIN CHUNG	2
3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	3
4. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
5.1 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
5.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
5.4 Bàn thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11- 40

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

THÔNG TIN CHUNG

KHÁI QUÁT VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PIS theo Quyết định số 851/QĐ-SGDHN ngày 21/12/2015. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 12/01/2016.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Điện thoại : (0256) 3 947 099 Fax : (0256) 3 947 029

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

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

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

Hội đồng quản trị

Bà Đồng Thị Ánh	Chủ tịch
Ông Lâm Duy Việt	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Hồng Quân	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Ngọc Minh	Trưởng ban
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hoàng Hải	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tường Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Duy Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Lam	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là bà Đồng Thị Ánh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty và các công ty con (Tổng Công ty và các công ty con gọi chung là "Tập đoàn").

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty và các công ty con (Tổng Công ty và các công ty con gọi chung là "Tập đoàn") đã được soát xét.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi, Hội đồng quản trị phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Đông Thị Ánh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Số: 085/2026/BCSXHN-FACNT

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (Tổng Công ty và các công ty con gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC

CHI NHÁNH NHÀ TRANG



Nguyễn Thịnh

Giám đốc

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

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		519.022.006.738	518.833.580.172
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	30.337.792.313	8.890.702.410
1. Tiền	111		30.337.792.313	6.390.702.410
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		84.839.708.536	85.284.853.314
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	84.839.708.536	85.284.853.314
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71.548.605.129	75.539.187.384
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	31.608.428.734	42.928.925.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	30.631.298.421	27.612.339.141
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	17.808.000.500	13.155.157.689
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(8.499.122.526)	(8.157.234.614)
IV. Hàng tồn kho	140		297.745.543.095	313.284.763.371
1. Hàng tồn kho	141	11	297.745.543.095	313.284.763.371
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		25.572.155.257	28.531.521.492
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	12	25.572.155.257	28.531.521.492
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		8.978.202.408	7.302.552.201
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13.1	1.218.748.110	673.466.027
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		7.468.870.288	6.227.895.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	23	290.584.010	401.190.928

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 01a - DN/HN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		240.191.653.168	246.327.366.155
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		111.000.000	111.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215		111.000.000	111.000.000
II. Tài sản cố định	220		63.927.565.795	67.356.343.833
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	54.414.586.307	57.689.044.201
<i>Nguyên giá</i>	222		205.543.101.546	204.959.949.947
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(151.128.515.239)	(147.270.905.746)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	9.512.979.488	9.667.299.632
<i>Nguyên giá</i>	228		13.607.264.000	13.607.264.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(4.094.284.512)	(3.939.964.368)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	16	28.937.593.514	29.652.081.202
<i>Nguyên giá</i>	241		87.036.537.141	87.036.537.141
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(58.098.943.627)	(57.384.455.939)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.301.661.453	101.109.115
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	17	1.301.661.453	101.109.115
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		132.631.640.599	135.081.993.993
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	18	128.759.689.733	131.210.043.127
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	19	7.511.619.996	7.511.619.996
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	19	(3.639.669.130)	(3.639.669.130)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		13.282.191.807	14.024.838.012
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13.2	13.257.540.083	14.006.333.756
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		24.651.724	18.504.256
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		759.213.659.906	765.160.946.327

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 01a - DN/HN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		288.973.138.654	304.671.506.279
I. Nợ ngắn hạn	310		205.540.346.641	226.915.218.576
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	17.723.601.479	23.220.497.970
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	206.253.852	6.517.179.623
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	22	2.210.411.215	56.947.270
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	23	3.157.906.968	4.354.971.680
5. Phải trả người lao động	315		3.280.148.693	5.712.344.165
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	24	12.803.200.192	6.705.440.055
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	25.1	6.941.457.594	7.159.929.277
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	26.1	6.767.459.146	7.477.606.861
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27.1	150.841.109.827	164.644.801.361
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	28	1.608.797.675	1.065.500.314
II. Nợ dài hạn	330		83.432.792.013	77.756.287.703
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	25.2	70.838.740.301	72.819.406.991
2. Phải trả dài hạn khác	338	26.2	4.936.380.712	4.936.880.712
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	27.2	7.657.671.000	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		470.240.521.252	460.489.440.048
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	29	275.000.000.000	275.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		275.000.000.000	275.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	29	(18.481.420.758)	(18.275.329.124)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	29	12.958.335.540	12.958.335.540
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	29	77.516.190.831	72.602.805.282
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		69.352.527.527	44.906.867.461
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		8.163.663.304	27.695.937.821
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	29	123.247.415.639	118.203.628.350
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		759.213.659.906	765.160.946.327

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026


Võ Minh Bận
 Người lập biểu


Nguyễn Hoàng Lam
 Kế toán trưởng


Đồng Thị Ánh
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	245.617.734.125	194.210.622.312
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	31	245.617.734.125	194.210.622.312
4. Giá vốn hàng bán	11	32	209.376.391.342	165.238.687.234
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.241.342.783	28.971.935.078
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	33	4.531.033.940	5.778.925.010
8. Chi phí tài chính	23	34	5.127.327.452	4.431.343.589
Trong đó: chi phí đi vay	24		4.817.657.590	4.060.396.030
9. Chi phí bán hàng	25	35	10.840.874.066	8.287.994.709
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	13.668.438.743	12.052.158.035
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	37	6.058.298.962	248.756.259
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.194.035.424	10.228.120.014
13. Thu nhập khác	31	38	1.003.855.548	1.680.282.693
14. Chi phí khác	32		115.800.969	170.883.141
15. Lợi nhuận khác	40		888.054.579	1.509.399.552
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.082.090.003	11.737.519.566
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	2.672.791.467	2.007.265.317
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(6.147.468)	381.848.262
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.415.446.004	9.348.405.987
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.163.663.304	6.915.586.244
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	40	7.251.782.700	2.432.819.743
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	297	251
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	297	251

Võ Minh Bận
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Đồng Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.082.090.003	11.737.519.566
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	43.1	4.774.195.102	4.447.811.639
- Các khoản dự phòng	03		341.887.912	197.453.821
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.705.719)	(23.323.093)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	43.2	(10.280.138.129)	(4.699.721.635)
- Chi phí đi vay	06	34	4.817.657.590	4.060.396.030
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.730.986.759	15.720.136.328
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.952.242.977	55.838.880.552
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	43.3	18.498.586.511	(10.478.431.125)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(9.719.315.329)	(29.469.502.762)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		203.511.590	(1.126.071.277)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.835.412.366)	(4.062.210.417)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(4.736.655.433)	(7.908.207.747)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	124.020.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.038.782.783)	(2.750.107.244)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		17.055.161.926	15.888.506.308
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.713.572.798)	(4.343.398.841)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.900.000.000)	(18.480.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.190.000.000	17.040.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.071.101.645	13.338.540.875
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9.647.528.847	7.555.142.034

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		3.538.000.000	5.589.505.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(594.698.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	27	210.478.905.122	240.354.776.988
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	27	(216.624.925.656)	(212.245.094.373)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	43.4	(2.652.286.055)	(4.802.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5.260.306.589)	28.302.489.615
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		21.442.384.184	51.746.137.957
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	8.890.702.410	13.094.138.837
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.705.719	5.333.303
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	30.337.792.313	64.845.610.097

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026



Võ Minh Bận
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1.1 Thông tin về Tổng Công ty và Tập đoàn**

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

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

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

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như là sản xuất, dịch vụ, bất động sản...

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

1.2 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tập đoàn hoạt động trên nhiều lĩnh vực với chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường khác nhau, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và trồng rừng là trên 12 tháng, đối với các hoạt động kinh doanh khác là không quá 12 tháng.

1.3 Cấu trúc Tập đoàn

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

1.3.1 Các công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (ĐVT: 1.000 VND)	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai	Đầu tư kinh doanh cụm công nghiệp và các dịch vụ liên quan	15.000.000	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình Cáp Quy Nhơn	Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai	Quản lý hoạt động và kinh doanh truyền hình cáp, dịch vụ internet...	10.000.000	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ...	24.500.000	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	5.000.000	100,00%	100,00%	100,00%

Các công ty con (tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (ĐVT: 1.000 VND)	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk (*)	Xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ	15.000.000	81,95%	81,95%	81,95%
Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản	350.000.000	62,71%	57,14%	57,14%
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	Xã M'Đrăk, Tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ	15.706.000	86,98%	86,98%	86,98%

(*) Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk đã ngừng hoạt động và đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để giải thể.

1.3.2 Các công ty liên kết

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

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

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

1.4 Số lượng người lao động

Số lượng cán bộ và nhân viên đang làm việc của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30/06/2026 là 325 người (tại ngày 31/12/2025 là 337 người).

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Tổng Công ty và các công ty con lần đầu tiên áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "01/01/2026" trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được (xem thuyết minh số 47). Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn.

1.6 Thông tin khác

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PIS theo Quyết định số 851/QĐ-SGDHN ngày 21/12/2015. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 12/01/2016.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Năm tài chính**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các công ty trong Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, hệ thống các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập và trình bày theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

Hội đồng quản trị bảo đảm đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 202/2014/TT-BTC, Thông tư số 43/2026/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện các Chuẩn mực kế toán có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026.

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

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

Sổ dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.4 Hàng tồn kho

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

Bất động sản xây dựng để bán (dự án nhà ở xã hội, dự án khu dân cư) được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng bất động sản, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí bán hàng ước tính.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.5 Tài sản sinh học

Tài sản sinh học được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của tài sản sinh học bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản này bao gồm chi phí cây giống, trồng, chăm sóc, nuôi dưỡng... Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ tài sản sinh học đó.

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học được lập cho từng tài sản sinh học có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng tổn thất tài sản sinh học cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.7 Tài sản thuê hoạt động

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

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.9 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

4.10 Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá. Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi lỗ phát sinh do bán bất động sản đầu tư được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

4.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

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

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

4.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

4.14 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.15 Doanh thu chờ phân bổ

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

4.16 Các khoản dự phòng phải trả

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

4.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi các công ty trong Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi các công ty trong Tập đoàn thường xuyên có giao dịch, riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi các công ty trong Tập đoàn mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ và từ đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.18 Vốn chủ sở hữu

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

4.19 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

- Doanh thu từ bán sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của sản phẩm, hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao sản phẩm, hàng hóa.

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

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

4.20 Giá vốn hàng bán

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

4.21 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

4.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

4.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

4.24 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	4.968.206.199	2.147.496.265
Tiền gửi không kỳ hạn	25.369.586.114	4.243.206.145
- Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	1.644.602.863	566.445.774
- Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	20.199.739.423	1.525.725.741
- Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Phú Tài	1.289.774.891	1.080.558.717
- Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	1.083.494.407	653.463.003
- Tiền gửi không kỳ hạn tại các Ngân hàng khác	1.151.974.530	417.012.910
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn tính đến ngày đáo hạn không quá 3 tháng)	-	2.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	-	2.500.000.000
Cộng	30.337.792.313	8.890.702.410

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (a)	29.170.500	29.170.500	-	30.210.500	30.210.500	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bình Định	12.100.000	12.100.000	-	12.100.000	12.100.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Phú Tài	12.000.000	12.000.000	-	12.000.000	12.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng khác	5.070.500	5.070.500	-	6.110.500	6.110.500	-
Cho vay (b)	45.959.442	45.959.442	-	47.209.442	47.209.442	-
Lãi dự thu	9.709.767	9.709.767	-	7.864.912	7.864.912	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	145.373	145.373	-	205.426	205.426	-
Lãi cho vay	9.564.394	9.564.394	-	7.659.485	7.659.485	-
Cộng	84.839.709	84.839.709	-	85.284.853	85.284.853	-

(a) Tại ngày 30/06/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định và Chi nhánh Quy Nhơn, tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bình Định với tổng giá trị 12,52 tỷ VND được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng này (thuyết minh số 27).

(b) Cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (bên liên quan) vay theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 22/03/2023 và các phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay đến trước ngày 22/03/2027, số tiền tối đa là 80 tỷ VND, lãi suất cho vay trong kỳ là 7,7%-9,0%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026	01/01/2026
Bên liên quan	16.109.399.548	22.571.739
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	5.000.000	5.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định	15.989.786.300	-
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	90.794.873	7.571.739
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	23.818.375	10.000.000
Bên thứ ba	15.499.029.186	42.906.353.429
- Landi Schweiz AG	-	3.363.122.005
- Siplec	-	16.981.027.390
- Công ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn	6.216.652.123	14.164.141.214
- Các khách hàng khác	9.282.377.063	8.398.062.820
Cộng	31.608.428.734	42.928.925.168

Một phần quyền đòi nợ từ các khoản phải thu khách hàng được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 27).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Bên liên quan	16.400.000.000	16.410.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	16.400.000.000	16.410.000.000
Bên thứ ba	14.231.298.421	11.202.339.141
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phương Việt	1.852.500.000	1.939.761.600
- Công ty TNHH Hương Giang	2.402.973.000	6.090.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Như Ý	4.762.710.829	-
- Các nhà cung cấp khác	5.213.114.592	3.172.577.541
Cộng	30.631.298.421	27.612.339.141

Một phần quyền đòi nợ từ các khoản trả trước cho người bán được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 27).

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
Bên liên quan	923.404.690	1.106.361.383
- Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	435.633.767	435.633.767
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	156.670.923	339.627.616
- Ông Nguyễn Tường Linh (tạm ứng)	331.100.000	331.100.000
Bên thứ ba	16.884.595.810	12.048.796.306
- Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sản Xuất khẩu Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572
- Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist	1.390.842.661	938.818.796
- Tạm ứng của người lao động	412.699.100	525.604.072
- Kỳ quỹ, kỷ cương ngắn hạn	8.663.772.500	8.663.772.500
- Phải thu khác	5.384.077.977	887.397.366
Cộng	17.808.000.500	13.155.157.689

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

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

	30/06/2026			01/01/2026		
	Nợ quá hạn (Giá gốc)	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Nợ quá hạn (Giá gốc)	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Phải thu khách hàng	6.206.896	(4.797.688)	1.409.208	5.556.201	(4.521.608)	1.034.593
DNTN Phú Lợi	2.248.317	(2.248.317)	-	2.218.934	(2.218.934)	-
Các khách hàng khác	3.958.579	(2.549.371)	1.409.208	3.337.266	(2.302.673)	1.034.593
Trả trước cho người bán	2.126.542	(2.126.542)	-	2.126.542	(2.126.542)	-
Tạm ứng	214.575	(214.575)	-	214.575	(214.575)	-
Phải thu khác	1.397.014	(1.360.317)	36.697	1.313.700	(1.294.510)	19.191
Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sản xuất khẩu Bình Định	1.033.204	(1.033.204)	-	1.033.204	(1.033.204)	-
Đối tượng khác	363.810	(327.114)	36.697	280.497	(261.306)	19.191
Cộng	9.945.027	(8.499.123)	1.445.904	9.211.018	(8.157.235)	1.053.784

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu (a)	12.834.965.689	-	13.288.753.312	-
Công cụ, dụng cụ (a)	1.067.920.439	-	1.309.071.109	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (dự án Nhà ở xã hội Pisico) (b)	16.670.322.593	-	4.532.758.511	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (dự án Khu dân cư Ánh Việt) (c)	244.300.227.158	-	239.623.425.958	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (hoạt động chế biến gỗ) (a)	9.478.717.039	-	5.855.610.261	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (dịch vụ trồng, chăm sóc và bảo vệ rừng thương mại) (a)	3.524.956.789	-	5.519.940.054	-
Sản phẩm (a)	8.123.158.731	-	43.155.204.166	-
Hàng hóa (a)	1.745.274.657	-	-	-
Cộng	297.745.543.095	-	313.284.763.371	-

- (a) Hàng tồn kho bình quân của Tập đoàn được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định và Chi nhánh Quy Nhơn (thuyết minh số 27).
- (b) Chi phí đầu tư (tài sản hình thành trong tương lai) dự án Nhà ở xã hội Pisico được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Gia Lai (thuyết minh số 27).
- (c) Dự án Khu dân cư Ánh Việt được thực hiện theo Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 373/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định, địa điểm thực hiện dự án là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Dự án có quy mô khoảng 3,25 ha với tổng mức đầu tư hơn 1.359 tỷ VND do Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát làm chủ đầu tư. Sản phẩm của dự án: Khoảng 304 căn hộ thương mại, 91 căn hộ nhà ở xã hội và 70 căn nhà ở liên kế.

12. CÂY TRỒNG THEO MÙA VỤ HOẶC LẤY SẢN PHẨM MỘT LẦN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Cây trồng lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	25.572.155.257	25.572.155.257	28.531.521.492	28.531.521.492
Cộng	25.572.155.257	25.572.155.257	28.531.521.492	28.531.521.492

Cây trồng lấy sản phẩm một lần ngắn hạn của Tập đoàn là rừng trồng cây keo để lấy gỗ, chu kỳ sinh trưởng của rừng trồng cây keo đến khi khai thác lấy gỗ thông thường là từ 05 đến 07 năm.

Phần lớn rừng trồng cây keo được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn (thuyết minh số 27).

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
13.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	1.218.748.110	673.466.027
Chi phí bảo hiểm	353.463.084	145.621.945
Chi phí trả trước khác	865.285.026	527.844.082
13.2 Chi phí trả trước dài hạn	13.257.540.083	14.006.333.756
Chi phí thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	9.958.272.953	10.343.634.289
Chi phí sửa chữa	1.253.924.274	1.479.691.559
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.596.657.217	1.865.242.962
Chi phí trả trước khác	448.685.639	317.764.946
Tổng cộng	14.476.288.193	14.679.799.783

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Tại 01/01/2026	82.115.038.109	100.545.042.977	19.335.891.636	1.510.345.395	1.453.631.830	204.959.949.947
Đầu tư hoàn thành	68.874.108	346.055.268	-	216.000.000	-	630.929.376
Thanh lý	-	(47.777.777)	-	-	-	(47.777.777)
Tại 30/06/2026	82.183.912.217	100.843.320.468	19.335.891.636	1.726.345.395	1.453.631.830	205.543.101.546
Giá trị hao mòn						
Tại 01/01/2026	48.304.210.639	82.571.088.569	13.830.188.943	1.460.165.395	1.105.252.200	147.270.905.746
Trích khấu hao	1.490.514.024	1.893.437.173	465.543.638	16.077.621	39.814.814	3.905.387.270
Thanh lý	-	(47.777.777)	-	-	-	(47.777.777)
Tại 30/06/2026	49.794.724.663	84.416.747.965	14.295.732.581	1.476.243.016	1.145.067.014	151.128.515.239
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2026	33.810.827.470	17.973.954.408	5.505.702.693	50.180.000	348.379.630	57.689.044.201
Tại 30/06/2026	32.389.187.554	16.426.572.503	5.040.159.055	250.102.379	308.564.816	54.414.586.307

Tại ngày 30/06/2026, tổng nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 103.431.402.833 VND.

Tại ngày 30/06/2026, tổng giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 27) là 12.510.281.921 VND.

Tại ngày 30/06/2026, danh mục các tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn có giá trị còn lại lớn như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	18.960.589.522	10.956.157.686	8.004.431.836
Hạng mục xây dựng Văn phòng 99 Tây Sơn	18.960.589.522	10.956.157.686	8.004.431.836
Cộng	18.960.589.522	10.956.157.686	8.004.431.836

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty là Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Văn phòng số 99 Tây Sơn.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2026	13.607.264.000	3.939.964.368	9.667.299.632
Trích khấu hao	-	154.320.144	(154.320.144)
Tại 30/06/2026	13.607.264.000	4.094.284.512	9.512.979.488

Tại ngày 30/06/2026, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay các tại Ngân hàng (thuyết minh số 27) là 9.512.979.488 VND.

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cụm công nghiệp Cát Nhơn	Cụm công nghiệp Nhơn Bình	Nhà máy chế biến dăm gỗ	Tổng cộng
Nguyên giá				
Tại 01/01/2026	36.920.640.136	38.635.719.983	11.480.177.022	87.036.537.141
Tại 30/06/2026	36.920.640.136	38.635.719.983	11.480.177.022	87.036.537.141
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2026	11.560.774.580	38.626.521.875	7.197.159.484	57.384.455.939
Trích khấu hao	397.092.190	8.421.564	308.973.934	714.487.688
Tại 30/06/2026	11.957.866.770	38.634.943.439	7.506.133.418	58.098.943.627
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	25.359.865.556	9.198.108	4.283.017.538	29.652.081.202
Tại 30/06/2026	24.962.773.366	776.544	3.974.043.604	28.937.593.514

Bất động sản đầu tư bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Cát Nhơn (xã Xuân An, tỉnh Gia Lai) và Cụm công nghiệp Nhơn Bình (phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), cùng với quyền sử dụng đất và nhà xưởng, cơ sở hạ tầng của Nhà máy chế biến dăm gỗ (khu phố Thiết Định Nam, phường Bồng Sơn, tỉnh Gia Lai) đang cho bên thứ 3 thuê. Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản cho thuê được trình bày tại thuyết minh số 45.

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn không xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do Tập đoàn có ý định nắm giữ lâu dài. Tuy nhiên, với hiểu biết của mình về thị trường bất động sản, Hội đồng quản trị tin rằng, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ.

Tại ngày 30/06/2026, nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết đang được cho thuê là 38.845.131.440 VND, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 27) là 774.319.637 VND.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí đầu tư dự án Cụm công nghiệp Cát Nhơn mở rộng	589.217.037	-
Chi phí dở dang khác	712.444.416	101.109.115
Cộng	1.301.661.453	101.109.115

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

	Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định	Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định	Tổng cộng
Tại 01/01/2026	75.399.062.125	20.053.707.509	15.554.163.423	20.203.110.070	131.210.043.127
Phản lãi/(lỗ) trong công ty liên kết (thuyết minh số 37)	(5.254.432.381)	1.337.447.382	1.472.280.867	8.503.003.094	6.058.298.962
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(2.520.840.000)	(3.210.834.000)	(1.962.443.700)	(7.694.117.700)
Tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	(291.762.375)	(25.208.400)	(229.225.451)	(268.338.430)	(814.534.656)
Tại 30/06/2026	69.852.867.369	18.845.106.491	13.586.384.839	26.475.331.034	128.759.689.733

19. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Công ty CP Chế biến Tinh bột sắn Xuất khẩu Bình Định (a)	3.639.669	(3.639.669)	-	3.639.669	(3.639.669)	-
Công ty CP Lâm sản PISICO Quảng Nam (b)	3.776.951	-	3.776.951	3.776.951	-	3.776.951
Công ty CP Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	95.000	-	95.000	95.000	-	95.000
Cộng	7.511.620	(3.639.669)	3.871.951	7.511.620	(3.639.669)	3.871.951

(a) Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty nắm giữ 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2025 là 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

(b) Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty nắm giữ 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2026 là 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

20. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist	2.755.107.815	3.389.757.412
Công ty TNHH Lâm nghiệp Quỳnh Nhân	392.777.670	3.642.810.874
Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn	1.882.964.365	502.056.017
Công ty TNHH Lâm nghiệp Hà Thanh	1.707.873.200	-
Ông Nguyễn Ngọc Khâm	-	2.376.228.400
Các nhà cung cấp khác	10.984.878.429	13.309.645.267
Cộng	17.723.601.479	23.220.497.970

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Trường Sơn	-	6.000.000.000
Các khách hàng khác	206.253.852	517.179.623
Cộng	206.253.852	6.517.179.623

22. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
Cổ tức tại Công ty mẹ còn phải trả	47.661.215	53.947.270
Cổ tức, lợi nhuận tại các công ty con còn phải trả (*)	2.162.750.000	3.000.000
Cộng	2.210.411.215	56.947.270

(*) Cho đến thời điểm lập báo cáo này, các công ty con đã chuyển trả toàn bộ số tiền nêu trên.

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Phải thu (a)	Phải nộp (b)	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu (a)	Phải nộp (b)
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	19.490.187	421.361.759	136.450.604	-	304.401.342
Thuế xuất nhập khẩu	2.800	-	2.121.691.834	2.225.073.044	103.384.010	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.221.642	4.129.614.939	2.672.791.467	4.736.655.433	-	2.018.529.331
Thuế thu nhập cá nhân	-	60.652.588	618.456.451	584.705.998	-	94.403.041
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	353.966.486	-	1.488.769.540	717.133.548	187.200.000	604.869.506
Các khoản phải nộp khác	-	145.213.966	144.335.502	153.845.720	-	135.703.748
Cộng	401.190.928	4.354.971.680	7.467.406.553	8.553.864.347	290.584.010	3.157.906.968

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

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

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

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

- Xuất khẩu	0%
- Gỗ rừng trồng và cây giống	không chịu thuế
- Gỗ rừng trồng kinh doanh thương mại	không phải kê khai, tính nộp thuế
- Dịch vụ chăm sóc rừng và cung cấp nước sạch	5%
- Các sản phẩm và dịch vụ khác	8% - 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số 4.22 và số 39.

Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác

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

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

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí khai thác rừng	9.909.710.970	3.537.666.207
Chi phí hoa hồng môi giới	244.625.044	693.392.301
Chi phí bản quyền truyền hình và internet	683.195.626	825.724.970
Các chi phí khác	1.965.668.552	1.648.656.577
Cộng	12.803.200.192	6.705.440.055

25. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
25.1 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	6.941.457.594	7.159.929.277
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	2.880.818.845	2.492.953.404
Cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ	2.500.887.670	2.775.375.344
Cho thuê văn phòng làm việc	191.454.637	305.958.577
Cho thuê truyền hình và internet	1.368.296.442	1.585.641.952
25.2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	70.838.740.301	72.819.406.991
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	70.838.740.301	71.706.206.993
Cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ	-	1.113.199.998
Tổng cộng	77.780.197.895	79.979.336.268

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
26.1 Phải trả ngắn hạn khác	6.767.459.146	7.477.606.861
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy (bên liên quan)	-	54.213.699
Công ty Cổ phần PISICO Hà Thanh (bên liên quan)	2.098.389.164	4.469.183.498
Kinh phí công đoàn	893.224.539	925.606.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Tế và Xuất nhập khẩu DHT	981.122.392	981.122.392
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.727.410.000	113.000.000
Các khoản khác	1.067.313.051	934.480.287
26.2 Phải trả dài hạn khác	4.936.380.712	4.936.880.712
Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist	4.928.380.712	4.928.380.712
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.000.000	8.500.000
Tổng cộng	11.703.839.858	12.414.487.573

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Số tiền vay trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	30/06/2026
27.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	164.644.801.361	202.821.234.122	(216.624.925.656)	150.841.109.827
Vay bên liên quan	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	-
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy (a)	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	-
Vay bên thứ ba	161.421.052.155	202.821.234.122	(213.401.176.450)	150.841.109.827
Bà Lê Thị Minh Chiến (a)	3.634.685.331	-	(3.634.685.331)	-
VCB Bình Định (a)	39.644.219.353	39.577.613.054	(40.856.566.621)	38.365.265.786
Vietinbank Phú Tài (a)	62.084.660.705	67.700.324.758	(72.184.660.705)	57.600.324.758
VCB Quy Nhơn (b)	45.617.486.766	85.113.296.310	(86.285.263.793)	44.445.519.283
Vietbank Bình Định (c)	10.440.000.000	10.430.000.000	(10.440.000.000)	10.430.000.000
Vay dài hạn VCB Quy Nhơn đến hạn trả	223.749.206	-	(223.749.206)	-
27.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	7.657.671.000	-	7.657.671.000
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Gia Lai (a)	-	7.657.671.000	-	7.657.671.000
Tổng cộng	164.644.801.361	210.478.905.122	(216.624.925.656)	158.498.780.827

Thông tin về các khoản vay và nợ như sau:

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

- Vay ngắn hạn Công ty TNHH Thương mại Ánh Vỹ theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 22/09/2025, số tiền vay là 3 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất vay trong kỳ là 6,8%/năm. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- Vay bà Lê Thị Minh Chiến với thời hạn vay 06 tháng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất vay trong kỳ là 5%/năm. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định ("VCB Bình Định") theo các hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:
 - + Hợp đồng số 209/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 40 tỷ VND, để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại gỗ, dịch vụ lâm nghiệp, kinh doanh hạ tầng; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 05 tháng.
 - + Hợp đồng số 208/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 20 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương), để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động chế biến gỗ; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 08 tháng.

Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 30/06/2026 bằng VND dao động từ 6% đến 8,7%/năm.

Khoản vay được đảm bảo một phần bằng việc: (i) thế chấp các tài sản cố định hữu hình thuộc sở hữu của Tổng Công ty; (ii) thế chấp hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; (iii) thế chấp quyền đòi nợ luân chuyển bao gồm các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán; và (iv) cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Vietcombank. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 59,221 tỷ VND.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Phú Tài ("Vietinbank Phú Tài") theo hợp đồng tín dụng hạn mức 65 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương) để bổ sung vốn lưu động thanh toán các chi phí kinh doanh sản xuất các sản phẩm từ gỗ, trồng rừng và khai thác trồng rừng của Tổng Công ty; thời hạn duy trì hạn mức đến 03/12/2026, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 9 tháng; lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 30/06/2026 bằng VND dao động từ 7,2% đến 8,5%/năm.

Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản cố định thuộc sở hữu của Tổng Công ty là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 58,684 tỷ VND.

- Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Gia Lai theo hợp đồng tín dụng số 01/2026/HĐTD-QĐTPT ngày 08/01/2026 với số tiền tối đa là 100 tỷ VND để thực hiện đầu tư dự án Nhà ở xã hội Pisico; thời hạn cho vay là 6 năm 6 tháng, thời gian ân hạn nợ gốc là 2 năm; lãi suất cho vay trong hạn là 5,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án Nhà ở xã hội Pisico.

(b) Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn ("VCB Quy Nhơn") theo các hợp đồng như sau:

- Vay ngắn hạn theo hợp đồng hạn mức 60 tỷ VND để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 04 tháng, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ.
- Vay dài hạn theo Hợp đồng số 667/2023/HĐTL-TDH ngày 14/03/2023 với số tiền tối đa là 3,1 tỷ VND, mục đích vay là để đầu tư máy móc thiết bị, thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất vay được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên.

Các khoản vay được đảm bảo bằng việc: (i) thế chấp các tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của công ty này; (ii) thế chấp hàng tồn kho luân chuyển và quyền khai thác rừng trồng sản xuất; và (iii) cầm cố tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của công ty này tại VCB Quy Nhơn.

- (c) Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bình Định ("VietBank Bình Định") để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất cho vay tại ngày 30/06/2026 dao động từ 9,3%-10,1%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài khoản tiền gửi tiết kiệm của công ty này tại VietBank Bình Định.

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Tại 01/01	1.065.500.314	790.523.846
Trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế	2.882.080.144	3.553.066.968
Thu khác	-	124.020.000
Chi khen thưởng, phúc lợi	(2.338.782.783)	(2.750.107.244)
Tại 30/06	1.608.797.675	1.717.503.570

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU**29.1 Tình hình biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	ĐVT: 1.000 VND	ĐVT: 1.000 VND	ĐVT: 1.000 VND	ĐVT: 1.000 VND	ĐVT: 1.000 VND	ĐVT: 1.000 VND
Tại ngày 01/01/2025	275.000.000	(20.885.129)	12.958.336	76.356.687	112.200.878	455.630.771
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	7.340.807	7.340.807
Chênh lệch tỷ giá	-	369.006	-	-	354.535	723.541
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(27.500.000)	(4.803.500)	(32.303.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.357.304)	(1.195.763)	(3.553.067)
Tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	2.240.794	-	(1.592.515)	(301.450)	346.829
Lợi nhuận sau thuế năm 2025	-	-	-	27.695.938	4.608.121	32.304.059
Tại ngày 31/12/2025	275.000.000	(18.275.329)	12.958.336	72.602.805	118.203.628	460.489.440
Tại ngày 01/01/2026	275.000.000	(18.275.329)	12.958.336	72.602.805	118.203.628	460.489.440
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	3.538.000	3.538.000
Chênh lệch tỷ giá	-	85.671	-	-	82.311	167.982
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	(4.805.750)	(4.805.750)
Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh - SCTV	-	-	-	(700.000)	-	(700.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.073.321)	(808.760)	(2.882.080)
Tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	(291.762)	-	(476.957)	(213.797)	(982.517)
Lợi nhuận sau thuế kỳ này	-	-	-	8.163.663	7.251.783	15.415.446
Tại ngày 30/06/2026	275.000.000	(18.481.421)	12.958.336	77.516.191	123.247.416	470.240.521

29.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Cổ đông				
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	240.970.000.000	87,63	240.970.000.000	87,63
Các cổ đông khác	34.030.000.000	12,37	34.030.000.000	12,37
Cộng	275.000.000.000	100,00	275.000.000.000	100,00

29.3 Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.500.000	27.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.500.000	27.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.500.000	27.500.000

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

29.4 Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty

Trong kỳ, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận của năm 2025 và năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm như sau:

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Trích khen thưởng Ban điều hành	150.000.000	150.000.000
Trích quỹ khen thưởng	160.000.000	280.000.000
Trích quỹ phúc lợi	640.000.000	520.000.000
Cộng	950.000.000	950.000.000

Theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2026, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty đã quyết định chia cổ tức cho các cổ đông với mức 10,5%/vốn điều lệ, tương ứng tổng số tiền là 28.875.000.000 VND. Khoản cổ tức phải trả này chưa được hạch toán trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do chưa có quyết định chi trả.

29.5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

29.5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)

	Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn	Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk	Công ty TNHH An Việt Phát	Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	Cộng
Tại ngày 01/01/2026	30.920.291	24.324.505.270	3.418.349	91.939.121.841	1.905.662.599	118.203.628.350
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.538.000.000	-	3.538.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	82.311.104	-	-	-	82.311.104
Chia cổ tức, lợi nhuận	(3.750.000)	(4.802.000.000)	-	-	-	(4.805.750.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(259.580)	(808.500.000)	-	-	-	(808.759.580)
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác	-	(213.796.935)	-	-	-	(213.796.935)
Lợi nhuận sau thuế kỳ này	394.717	7.420.421.686	(75.388)	-	(168.958.315)	7.251.782.700
Tại ngày 30/06/2026	<u>27.305.428</u>	<u>26.002.941.125</u>	<u>3.342.961</u>	<u>95.477.121.841</u>	<u>1.736.704.284</u>	<u>123.247.415.639</u>

30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	30/06/2026	01/01/2026
30.1 Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	805.230,12	1.012,21
30.2 Nợ khó đòi đã xử lý		
Công nợ tại Công ty mẹ	5.623.669.639	5.623.669.639
Công nợ tại Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn	546.798.613	546.798.613
Cộng	<u>6.170.468.252</u>	<u>6.170.468.252</u>

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

31.1 Tổng doanh thu

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Tổng doanh thu	245.617.734.125	194.210.622.312
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	<u>245.617.734.125</u>	<u>194.210.622.312</u>
Trong đó:		
Doanh thu thuần sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp	231.120.725.413	177.956.302.133
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	5.785.480.303	5.948.709.185
Doanh thu thuần dịch vụ truyền hình và internet	8.649.213.133	10.185.690.760
Doanh thu thuần hoạt động khác	62.315.276	119.920.234

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

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	34.129.143	38.881.044
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	62.315.276	119.920.234
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định	125.534.367.273	43.402.267.950
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	84.095.583	38.881.044
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	67.220.777	65.448.673
Cộng	125.782.128.052	43.665.398.945

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Giá vốn sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp	200.101.247.385	154.462.760.592
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.207.966.615	3.503.579.642
Giá vốn dịch vụ truyền hình và internet	6.004.862.066	7.152.426.766
Giá vốn của hoạt động khác	62.315.276	119.920.234
Cộng	209.376.391.342	165.238.687.234

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	728.165.548	662.515.110
Lãi cho vay, chậm thanh toán	2.612.465.742	2.188.450.266
Cổ tức, lợi nhuận được chia	935.000.000	1.600.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	255.402.650	1.327.959.634
Cộng	4.531.033.940	5.778.925.010

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí đi vay	4.817.657.590	4.060.396.030
Lỗ chênh lệch tỷ giá	309.669.862	370.947.559
Cộng	5.127.327.452	4.431.343.589

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí cho nhân viên	265.922.390	415.184.594
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	447.247.663	150.532.981
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.755.711.136	7.324.413.101
Chi phí khác bằng tiền	1.371.992.877	397.864.033
Cộng	10.840.874.066	8.287.994.709

36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí cho nhân viên	5.236.904.761	5.080.615.109
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	725.237.460	361.308.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.168.799.550	942.116.559
Chi phí dự phòng	341.887.912	197.453.821
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.703.088.506	2.017.575.747
Chi phí bằng tiền khác	4.492.520.554	3.453.088.511
Cộng	13.668.438.743	12.052.158.035

37. PHÂN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định	(5.254.432.381)	(3.505.148.514)
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	1.337.447.382	1.648.199.448
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	1.472.280.867	1.230.559.688
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định	8.503.003.094	875.145.637
Cộng	6.058.298.962	248.756.259

38. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	750.215.000	-
Thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	-	152.964.800
Thu nhập từ thưởng xuất hàng	252.037.798	545.786.984
Các thu nhập khác	1.602.750	981.530.909
Cộng	1.003.855.548	1.680.282.693

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	721.447.118	748.745.567
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	119.576.688	115.061.018
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty TNHH MTV Truyền hình Cấp Quy Nhơn	97.963.381	156.167.992
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn	1.733.804.280	987.290.740
Cộng	2.672.791.467	2.007.265.317

40. LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	394.717	411.207
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn	7.420.421.686	2.228.269.065
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk	(75.388)	204.139.471
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát tính theo tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	(168.958.315)	-
Cộng	7.251.782.700	2.432.819.743

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

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	8.163.663.304	6.915.586.244
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.163.663.304	6.915.586.244
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.500.000	27.500.000
Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu	297	251

(*) Tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tính trên lợi nhuận năm 2026 chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt nên Tập đoàn chưa ước tính số tiền trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

42. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.088.257.791	94.478.157.446
Chi phí nhân công	14.628.125.278	17.966.684.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.774.195.102	4.447.811.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.198.579.663	54.855.458.324
Chi phí khác bằng tiền	6.896.471.946	4.516.700.078
Cộng	194.585.629.780	176.264.811.752

43. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**43.1 Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.905.387.270	3.573.551.647
Khấu hao tài sản cố định vô hình	154.320.144	154.320.144
Khấu hao bất động sản đầu tư	714.487.688	719.939.848
Cộng	4.774.195.102	4.447.811.639

43.2 Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay, chậm thanh toán	(3.286.839.167)	(2.850.965.376)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(935.000.000)	(1.600.000.000)
Lãi trong công ty liên kết	(6.058.298.962)	(248.756.259)
Cộng	(10.280.138.129)	(4.699.721.635)

43.3 Tăng, giảm hàng tồn kho

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chênh lệch giữa số dư cuối kỳ và số dư đầu kỳ của hàng tồn kho	15.539.220.276	(11.261.968.753)
Chênh lệch giữa số dư cuối kỳ và số dư đầu kỳ của tài sản sinh học	2.959.366.235	783.537.628
Cộng	18.498.586.511	(10.478.431.125)

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

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Cổ tức chi trả tại Công ty mẹ	(6.286.055)	-
Cổ tức, lợi nhuận chi trả tại công ty con cho các cổ đông không kiểm soát	(2.646.000.000)	(4.802.000.000)
Cộng	(2.652.286.055)	(4.802.000.000)

44. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan

Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy
 Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định
 Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm
 Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh
 Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định
 Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt
 Công ty TNHH Khoáng sản Việt Lâm
 Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại
 Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An viên An Lộc Phát

Công ty TNHH Takumino

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên gia đình của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát

Danh sách chi tiết các bên liên quan của Tổng Công ty được trình bày tại Phụ lục 1 trong Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2026 số 43/BC-HĐQT được công bố thông tin đại chúng ngày 25/07/2026.

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ
 Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ
 Công ty có cùng Công ty mẹ
 Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
 Ông Vũ Hồng Quân là Giám đốc của công ty này
 Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty này
 Thành viên quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của Thành viên quản lý chủ chốt

44.1 Giao dịch giữa Tập đoàn với các bên liên quan

Ngoài giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã trình bày ở thuyết minh số 31.2, giữa Tập đoàn và các bên liên quan còn có các giao dịch trong yếu khác như sau:

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định		
Thu hồi tiền cho vay	1.250.000.000	-
Lãi cho vay	1.904.908.921	1.568.517.528
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm		
Cổ tức được chia	2.520.840.000	4.051.350.000
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh		
Cổ tức được chia	3.210.834.000	3.745.973.000
Hoàn trả tiền nhận trước về cho thuê cơ sở hạ tầng	2.429.242.050	-
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định		
Lợi nhuận được chia	1.962.443.700	2.333.700.000
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt		
Ứng trước tiền mua hàng	20.840.000.000	10.470.000.000
Thu hồi tiền ứng trước	20.850.000.000	10.470.000.000
Lãi ứng trước tiền hàng	748.981.479	619.932.738
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ giữa Tập đoàn với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 6, 7, 8, 9, 26 và 27.		

44.2 Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt được tính vào chi phí kinh doanh của Tổng Công ty trong kỳ như sau:

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Tiền thù lao	234.000.000	210.000.000
Bà Đồng Thị Ánh	-	60.000.000
Ông Lâm Duy Việt	90.000.000	30.000.000
Ông Vũ Hồng Quân	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Minh	36.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn	24.000.000	24.000.000
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	24.000.000	24.000.000
Tiền lương và tiền thưởng	1.852.650.000	1.845.138.201
Ông Lâm Đình An	-	218.472.810
Bà Đồng Thị Ánh	566.921.109	396.062.532
Ông Lâm Duy Việt	517.603.203	520.947.786
Ông Nguyễn Hoàng Hải	292.826.709	236.902.407
Ông Nguyễn Tường Linh	250.299.938	240.064.709
Ông Nguyễn Hoàng Lam	224.999.041	232.687.957
Tổng cộng	2.086.650.000	2.055.138.201

45. CHI PHÍ ĐI VAY

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí đi vay tính vào kết quả kinh doanh	4.817.657.590	4.060.396.030
Chi phí đi vay được vốn hóa	36.925.000	-
Cộng	4.854.582.590	4.060.396.030

46. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN
Số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Kinh doanh sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp		Kinh doanh bất động sản		Hoạt động khác và Phần quản lý chung		Cộng	
	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026
Bảng cân đối kế toán hợp nhất								
Tài sản theo bộ phận	127.940.630.888	169.398.157.678	372.286.140.319	354.567.781.474	10.119.891.955	10.473.332.973	510.346.663.162	534.439.272.125
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	248.866.996.744	230.721.674.202	248.866.996.744	230.721.674.202
Tổng tài sản	127.940.630.888	169.398.157.678	372.286.140.319	354.567.781.474	258.986.888.699	241.195.007.175	759.213.659.906	765.160.946.327
Nợ phải trả theo bộ phận	36.873.767.429	73.445.090.775	79.683.612.140	54.050.184.574	11.486.623.164	13.043.688.464	128.044.002.733	140.538.963.813
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	160.929.135.921	164.132.542.466	160.929.135.921	164.132.542.466
Tổng nợ phải trả	36.873.767.429	73.445.090.775	79.683.612.140	54.050.184.574	172.415.759.085	177.176.230.930	288.973.138.654	304.671.506.279

	Kinh doanh sản phẩm lâm sản và dịch vụ lâm nghiệp		Kinh doanh bất động sản		Hoạt động khác và Phần quản lý chung		Cộng	
	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Báo cáo kết quả hoạt động kinh

doanh hợp nhất								
Doanh thu thuần	231.120.725.413	177.956.302.133	5.785.480.303	5.948.709.185	8.711.528.409	10.305.610.994	245.617.734.125	194.210.622.312
Doanh thu hoạt động tài chính và lợi nhuận từ công ty liên kết	255.402.650	1.327.959.634	-	-	10.333.930.252	4.699.721.635	10.589.332.902	6.027.681.269
Thu nhập khác	1.002.883.548	574.826.984	-	152.964.800	972.000	952.490.909	1.003.855.548	1.680.282.693
Tổng doanh thu và thu nhập khác	232.379.011.611	179.859.088.751	5.785.480.303	6.101.673.985	19.046.430.661	15.957.823.538	257.210.922.575	201.918.586.274
Giá vốn hàng bán	200.101.247.385	154.462.760.592	3.207.966.615	3.503.579.642	6.067.177.342	7.272.347.000	209.376.391.342	165.238.687.234
Chi phí bán hàng	10.426.041.439	7.730.137.852	-	-	414.832.627	557.856.857	10.840.874.066	8.287.994.709
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.078.828.117	8.542.641.557	1.415.060.943	1.228.791.552	2.174.549.683	2.280.724.926	13.668.438.743	12.052.158.035
Chi phí tài chính	309.669.862	370.947.559	-	-	4.817.657.590	4.060.396.030	5.127.327.452	4.431.343.589
Chi phí khác	56.063.749	320.304	59.000.000	167.562.837	737.220	3.000.000	115.800.969	170.883.141
Tổng chi phí	220.971.850.552	171.106.807.864	4.682.027.558	4.899.934.031	13.474.954.462	14.174.324.813	239.128.832.572	190.181.066.708
Lợi nhuận trước thuế	11.407.161.059	8.752.280.887	1.103.452.745	1.201.739.954	5.571.476.199	1.783.498.725	18.082.090.003	11.737.519.566

Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định
và bất động sản đầu tư

Tổng chi phí phát sinh để mua tài
sản cố định và bất động sản đầu tư

	3.411.119.243	2.795.335.660	714.487.688	721.948.551	648.588.171	930.527.428	4.774.195.102	4.447.811.639
	2.457.561.238	3.664.876.619	-	678.522.222	256.011.560	-	2.713.572.798	4.343.398.841

47. SỐ LIỆU SO SÁNH

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, các công ty trong Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Các số liệu so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 ("BCTCHN kỳ trước") đã được trình bày lại theo quy định của Thông tư 99. Ảnh hưởng của việc trình bày lại đến số liệu so sánh như sau:

	Số liệu trình bày trên		Điều chỉnh/ Phân loại lại	Số liệu so sánh trình bày trên
	Mã số	BCTCHN kỳ trước		
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	30.210.500.000	55.074.353.314	85.284.853.314
Phải thu về cho vay ngắn hạn		47.209.441.549	(47.209.441.549)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	14.356.296.954	(1.201.139.265)	13.155.157.689
Hàng tồn kho	141	69.128.578.902	244.156.184.469	313.284.763.371
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	-	28.531.521.492	28.531.521.492
Phải thu dài hạn khác	215	6.774.772.500	(6.663.772.500)	111.000.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	272.687.705.961	(272.687.705.961)	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	56.947.270	56.947.270
Phải trả ngắn hạn khác	320	7.534.554.131	(56.947.270)	7.477.606.861

48. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 06/07/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã thông qua Nghị quyết số 35/QĐ-HĐQT về việc thành lập Công ty TNHH Một thành viên PISICO An Gia Phát vốn điều lệ là 52,7 tỷ VND do Tổng Công ty làm Chủ sở hữu. Ngày 10/07/2026, Công ty TNHH Một thành viên PISICO An Gia Phát đã được Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4101693076.

Ngoài sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Võ Minh Bận
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026



Đồng Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị