CÔNG TY CỔ PHẦN GỐ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ II NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II NĂM 2026

NỘI DUNG	**TRANG**
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 3700748131 ngày 20 tháng 9 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 ngày 20 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi mới nhất số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.	
Hội đồng Quản trị	Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch
	Ông Masao Kamibayashiyama	Phó chủ tịch
	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
	Ông Lê Thanh Phong	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
	Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên độc lập
	Bà Vũ Hậu Giang	Thành viên độc lập
Ban Tổng Giám đốc	Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
	Ông Lê Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thị Duyên	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Kế toán trưởng
Ban Kiểm soát	Bà Trần Thị Ngọc Tuệ	Trưởng ban
	Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên
	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên (từ ngày 7 tháng 5 năm 2026)
	Bà Mai Thị Phương Thảo	Thành viên (đến ngày 6 tháng 5 năm 2026)
Người đại diện theo pháp luật	Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Thửa đất số 681, Tờ bản đồ số 5, Đường ĐT 747B, Khu phố Phước Hải, Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý II năm 2026 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê duyệt Báo cáo Tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 54. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý II năm 2026 kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3700748131-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Thanh Phong
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số 78-2026/GUQ-GAC ngày 13 tháng 7 năm 2026)

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 29 tháng 7 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30.6.2026 VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.069.630.279.120**	**4.633.974.934.248**
110	**Tiền**	3	**29.464.404.494**	**16.811.111.897**
111	Tiền		29.464.404.494	16.811.111.897
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**2.659.570.463.075**	**2.175.260.578.147**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4(a)	2.854.770.463.075	2.370.460.578.147
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4(a)	(195.200.000.000)	(195.200.000.000)
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**717.344.573.690**	**646.270.646.375**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	719.689.753.202	672.601.308.585
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	76.134.931.007	66.761.026.419
135	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	15.765.779.589	2.695.975.842
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(97.041.525.502)	(97.413.229.188)
137	Tài sản thiếu chờ xử lý		2.795.635.394	1.625.564.717
140	**Hàng tồn kho**	9	**1.637.903.811.562**	**1.451.833.786.503**
141	Hàng tồn kho		1.682.917.203.020	1.496.860.456.457
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(45.013.391.458)	(45.026.669.954)
160	**Tài sản ngắn hạn khác**		**25.347.026.299**	**343.798.811.326**
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10(a)	19.693.739.555	13.727.961.569
162	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17(a)	5.075.527.560	28.529.300.594
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	577.759.184	1.114.699.848
165	Tài sản ngắn hạn khác		-	300.426.849.315

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 30.6.2026 VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.884.559.939.045**	**1.794.428.561.368**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**157.745.764.515**	**152.615.152.131**
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		3.247.465.919	1.528.474.856
215	Phải thu dài hạn khác	7(b)	154.498.298.596	151.086.677.275
220	**Tài sản cố định**		**332.510.564.425**	**319.019.930.235**
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	263.898.517.557	285.623.474.900
222	Nguyên giá		1.056.412.455.890	1.041.854.279.832
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(792.513.938.333)	(756.230.804.932)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	11(b)	42.508.630.870	5.171.001.632
225	Nguyên giá		43.940.585.538	5.218.027.535
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.431.954.668)	(47.025.903)
227	Tài sản cố định vô hình	11(c)	26.103.415.998	28.225.453.703
228	Nguyên giá		62.872.922.370	62.358.947.370
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.769.506.372)	(34.133.493.667)
240	**Bất động sản đầu tư**	12	**13.086.707.289**	**13.170.985.705**
241	Nguyên giá		13.339.542.536	13.339.542.536
242	Giá trị khấu hao lũy kế		(252.835.247)	(168.556.831)
250	**Tài sản dở dang dài hạn**		**15.409.943.858**	**12.855.063.853**
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	15.409.943.858	12.855.063.853
260	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**1.141.976.520.000**	**1.071.726.520.000**
261	Đầu tư vào công ty con	4(b)	686.150.000.000	615.900.000.000
262	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	336.626.520.000	336.626.520.000
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	119.200.000.000	119.200.000.000
270	**Tài sản dài hạn khác**		**223.830.438.958**	**225.040.909.444**
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10(b)	168.731.630.581	166.176.355.327
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	55.098.808.377	58.864.554.117
280	**TỔNG TÀI SẢN**		**6.954.190.218.165**	**6.428.403.495.616**

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30.6.2026 VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**2.439.805.273.251**	**2.143.221.760.375**
310	**Nợ ngắn hạn**		**2.387.592.796.177**	**2.069.450.881.963**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	485.769.864.550	411.768.636.857
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	168.282.984.393	146.416.292.610
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	106.657.000	122.226.000
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17(b)	40.742.890.265	82.164.975.960
315	Phải trả người lao động	18	23.021.730.638	94.377.208.564
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	59.729.150.515	37.185.390.943
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		1.408.770.975	1.548.818.892
320	Phải trả ngắn hạn khác		12.078.352.392	2.104.216.502
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.498.433.013.230	1.209.034.306.911
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	98.019.382.219	84.728.808.724
330	**Nợ dài hạn**		**52.212.477.074**	**73.770.878.412**
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		4.291.513.924	4.824.126.484
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	31.865.363.354	56.005.968.518
343	Dự phòng phải trả dài hạn	22	16.055.599.796	12.940.783.410
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.514.384.944.914**	**4.285.181.735.241**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**4.514.384.944.914**	**4.285.181.735.241**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	1.507.879.460.000	1.507.879.460.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.507.879.460.000*	*1.507.879.460.000*
412	Thặng dư vốn	25	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	20.998.599.300	20.998.599.300
420	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	1.566.765.527.058	1.337.562.317.385
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước*		*1.305.362.866.166*	*723.765.103.247*
420b	*- LNST chưa phân phối của kỳ/năm nay*		*261.402.660.892*	*613.797.214.138*
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**6.954.190.218.165**	**6.428.403.495.616**

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Lê Thanh Phong
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 7 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.208.155.939.924**	**976.496.390.568**	**2.291.728.586.761**	**1.734.627.699.154**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(85.781.530)	(56.386.520)	(366.577.925)	(64.216.520)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27	**1.208.070.158.394**	**976.440.004.048**	**2.291.362.008.836**	**1.734.563.482.634**
11	**Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	28	**(869.029.410.721)**	**(757.109.068.504)**	**(1.658.366.513.963)**	**(1.334.810.456.942)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**339.040.747.673**	**219.330.935.544**	**632.995.494.873**	**399.753.025.692**
22	Doanh thu hoạt động tài chính	29	42.701.052.105	152.792.714.913	93.808.950.336	202.650.125.903
23	Chi phí tài chính	30	(18.923.049.722)	(10.979.433.178)	(31.342.849.798)	(17.726.222.569)
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	30	*(17.352.840.967)*	*(6.769.207.013)*	*(29.012.677.684)*	*(10.820.799.068)*
25	Chi phí bán hàng	31	(145.103.599.628)	(110.450.027.165)	(271.770.207.373)	(205.008.818.445)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(39.510.008.364)	(33.337.347.169)	(90.310.463.994)	(56.671.418.488)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**178.205.142.064**	**217.356.842.945**	**333.380.924.044**	**322.996.692.093**
31	Thu nhập khác		560.406.186	2.917.003.968	2.783.319.918	3.269.063.625
32	Chi phí khác		(2.720.973.118)	(290.308.607)	(2.872.294.260)	(823.917.492)
40	**(Lỗ)/lợi nhuận khác**		**(2.160.566.932)**	**2.626.695.361**	**(88.974.342)**	**2.445.146.133**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**176.044.575.132**	**219.983.538.306**	**333.291.949.702**	**325.441.838.226**

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	33	(37.398.082.193)	(31.359.160.900)	(68.123.543.070)	(48.124.084.419)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(745.881.943)	181.118.338	(3.765.745.740)	(1.622.559.075)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		137.900.610.996	188.805.495.744	261.402.660.892	275.695.194.732

Nguyễn Thị Hồng Lan
Người lập

Thiều Thị Ngọc Diễm
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
M.S.D.N: 3700748131-C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Thanh Phong
Phó Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 7 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 03a – DN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**333.291.949.702**	**325.441.838.226**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ tiền thuê đất		46.013.767.220	24.233.737.946
03	Các khoản dự phòng		2.729.834.204	4.874.059.287
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(856.153.610)	1.174.927.997
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(86.744.999.303)	(155.990.609.477)
06	Chi phí đi vay		29.012.677.684	10.820.799.068
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**323.447.075.897**	**210.554.753.047**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		251.271.203.583	(261.909.077.624)
10	Tăng hàng tồn kho		(186.056.746.563)	(437.775.916.525)
11	Tăng các khoản phải trả		40.835.356.164	172.041.003.156
12	Tăng chi phí chờ phân bổ		(10.145.830.890)	(3.793.084.900)
14	Tiền đi vay đã trả		(28.246.623.634)	(10.504.341.870)
15	Thuế TNDN đã nộp		(96.859.140.195)	(33.736.613.125)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(16.412.443.796)	(6.402.438.880)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**277.832.850.566**	**(371.525.716.721)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(43.546.119.583)	(39.650.905.944)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		19.780.655.573	15.152.046.487
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.440.000.000.000)	(397.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		974.210.000.000	404.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(217.650.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		150.348.000.000	96.762.888.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		67.841.760.354	130.805.193.151
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(489.015.703.656)**	**210.069.221.694**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn		2.045.668.571.460	957.672.582.698
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.818.538.887.936)	(727.410.296.742)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		(3.247.658.047)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.569.000)	(106.120.868.100)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**223.866.456.477**	**124.141.417.856**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**12.683.603.387**	**(37.315.077.171)**
60	**Tiền đầu kỳ**	3	**16.811.111.897**	**59.443.470.909**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(30.310.790)	9.485.310
70	**Tiền cuối kỳ**	3	**29.464.404.494**	**22.137.879.048**

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Nguyễn Thị Hồng Lan	Thiều Thị Ngọc Diễm	Lê Thanh Phong
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 7 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO QUÝ II NĂM 2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gỗ An Cường ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên số 4602002303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 9 năm 2006 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp gần nhất lần thứ 36 số 3700748131 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam, Whitlam Holding Pte. Ltd., Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. và các cá nhân, tổ chức khác. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 24.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 2 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

			30.6.2026		31.12.2025	
Tên	**Địa điểm**	**Hoạt động kinh doanh chính**	**Quyền sở hữu (%)**	**Quyền biểu quyết (%)**	**Quyền sở hữu (%)**	**Quyền biểu quyết (%)**
Công ty con trực tiếp						
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thiết bị nhà bếp của hãng Malloca	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và buôn bán các sản phẩm từ gỗ	65	65	87	87
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH AConcept Việt Nam (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh đồ dùng, sản phẩm nội thất	100	100	100	100
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	Tỉnh Tây Ninh	Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án dân cư	25,5	25,5	25,5	25,5

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 2.523 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.393 nhân viên).

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Do việc áp dụng lần đầu Chế độ kế toán mới (Thuyết minh 2.2), Ban Tổng Giám đốc đã trình bày lại số liệu so sánh để phù hợp với cách trình bày của năm nay.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

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

2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng

Áp dụng lần đầu Chế độ kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực áp dụng từ ngày 1 tháng 1 năm 2026. Theo đó, Tập đoàn đã áp dụng Chế độ kế toán theo Thông tư 99 từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và để làm cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng này.

2.3 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2026 được lập cho kỳ 3 tháng từ ngày 1 tháng 4 đến ngày 30 tháng 6.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.5 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày báo cáo tình hình tài chính riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng. Tiền và các khoản tương đương tiền không bị hạn chế sử dụng và bị hạn chế sử dụng được tách và trình bày ở các chỉ tiêu khác nhau trên báo cáo tài chính riêng.

2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, thành phẩm, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa, thành phẩm và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập khi có khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó đối tượng nợ khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ.

Đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, việc xác định thời gian quá hạn được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy không có khả năng thu hồi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu thì Công ty ước tính mức tổn thất không thu hồi được để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

2.8 Hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Phần thấp hơn của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc được ghi nhận là khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá trị gốc là giá phí mua của khoản đầu tư và các chi phí mua liên quan trực tiếp khác (nếu có). Sau đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ các khoản đầu tư như lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay,... được ghi tăng giá ghi sổ của khoản đầu tư liên quan. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết.

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

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

2.10 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ là những tài sản do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ, được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3% - 50%
Máy móc, thiết bị	8% - 50%
Phương tiện vận tải	8% - 33%
Thiết bị quản lý	13% - 33%
Quyền sử dụng đất	3%
Phần mềm	3% - 50%
TSCĐ khác	6% - 50%

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định hình thành và bắt đầu khấu hao khi các tài sản này đã hoàn thành đưa vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

2.11 Thuê tài sản

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

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

2.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý của Công ty hay bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoặc hoàn thành đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chỉ khi chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

Mặt bằng thương mại	4%

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và chi phí bán và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

2.13 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là 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, bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn phản ánh giá trị khoản chi phí chờ phân bổ có thời gian phân bổ từ 12 tháng trở xuống hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ thời điểm phát sinh chi phí chờ phân bổ. Chi phí chờ phân bổ dài hạn phản ánh giá trị khoản chi phí đã phát sinh có thời gian dự kiến phân bổ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ thời điểm phát sinh chi phí chờ phân bổ. Các khoản chi phí chờ phân bổ này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê có hiệu lực sau ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) hoặc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.14 Nợ phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

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

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả mà Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ thanh toán tại bất kỳ thời điểm nào trong vòng 12 tháng kể từ ngày này được phân loại là nợ ngắn hạn.

2.15 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, công ty cho thuê tài chính và cá nhân.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, các khoản vay và nợ thuê tài chính mà Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ thanh toán tại bất kỳ thời điểm nào trong vòng 12 tháng kể từ ngày này được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

2.15 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

2.16 Chi phí phải trả

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

2.17 Các khoản dự phòng

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

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

2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

2.19 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mái nhà của nhà máy Công ty để đầu tư lắp đặt và vận hành các tấm pin năng lượng mặt trời, hệ thống hỗ trợ và kinh doanh dự án điện mặt trời mái nhà với thời gian thuê là 20 năm. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần nhận được từ các cổ đông của Công ty được ghi nhận theo số thực góp, không ghi nhận theo số cam kết sẽ góp của các chủ sở hữu.

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh tổng mệnh giá của cổ phiếu bao gồm cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Thặng dư vốn là phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận

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

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

(b) Quỹ đầu tư phát triển

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

(c) Quỹ thiện nguyện

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

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với "bản chất hơn hình thức" và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Thu nhập lãi

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

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

(d) Thu nhập từ lợi nhuận được chia

Thu nhập từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ tỷ giá hối đoái; và chiết khấu thanh toán.

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

2.29 Các bên liên quan

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

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

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

- Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.10 và 11);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh 4(a)), dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8) và dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 9);
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế (Thuyết minh 23).

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

3 TIỀN

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Tiền mặt	396.241.910	572.822.545
Tiền gửi ngân hàng (*)	29.068.162.584	16.238.289.352
	29.464.404.494	16.811.111.897

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên như sau:

	30.6.2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	11.694.121.353
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.275.424.861

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30.6.2026		Tại ngày 31.12.2025	
	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.463.517.742.461	-	1.778.036.323.286	-
- Cho vay (**)	391.252.720.614	195.200.000.000	592.424.254.861	195.200.000.000
	2.854.770.463.075	195.200.000.000	2.370.460.578.147	195.200.000.000

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn và lãi tiền gửi tại các ngân hàng thương mại chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên như sau:

	30.6.2026 VND	Kỳ hạn còn lại
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	450.047.671.229	5-8 tháng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	284.634.098.629	7-12 tháng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	281.233.479.451	6 tháng
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	250.569.863.013	3-7 tháng

Ngoài ra, Công ty đã dùng 100 tỷ Đồng của các khoản đầu tư này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay với ngân hàng (Thuyết minh 21(b)), bão lãnh, LC.

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cho vay chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên là khoản cho vay phải thu từ Công ty Cổ phần Novareal với giá trị gốc ghi sổ là 390.397.131.573 Đồng. Đây là khoản cho vay được hưởng lãi suất phát sinh từ việc chuyển đổi khoản tiền đã đặt cọc mua bất động sản thuộc dự án Novaworld Phan Thiết tại "Văn bản xác nhận lựa chọn phương án" ngày 20 tháng 4 năm 2023 do Công ty từ chối quyền chọn mua bất động sản theo các thoả thuận trước đó.

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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30.6.2026				Tại ngày 31.12.2025			
	% vốn sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	% vốn sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con								
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	100%	120.000.000.000	(*)	-	100%	120.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	65%	566.150.000.000	(*)	-	87%	495.900.000.000	(*)	-
		686.150.000.000		-		615.900.000.000		-
Đầu tư vào công ty liên kết								
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (**)	25,5%	336.626.520.000	(*)	-	25,5%	336.626.520.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi	9,35%	119.200.000.000	(*)	-	9,35%	119.200.000.000	(*)	-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Toàn bộ số cổ phần tương ứng với khoản đầu tư này đã được Công ty thế chấp để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thắng lợi Homes tại ngân hàng thương mại.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30.6.2026		Tại ngày 31.12.2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Ái Linh	223.084.962.684	-	164.877.333.821	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.838.728.434	74.080.994.362	77.916.349.814	71.846.938.877
Khác	408.933.496.939	22.960.531.140	405.476.757.934	25.566.290.311
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	9.832.565.145	-	24.330.867.016	-
	719.689.753.202	97.041.525.502	672.601.308.585	97.413.229.188

Công ty đã sử dụng khoản phải thu của khách hàng với giá trị là 393 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 21(b)).

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

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Tổng hợp An Hưng	21.379.104.531	21.379.104.531
Công ty TNHH JK Sourcing	7.860.524.320	1.560.762.000
Khác	46.523.776.456	42.950.875.685
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	371.525.700	870.284.203
	76.134.931.007	66.761.026.419

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Ký quỹ, ký cược	8.681.900.434	584.816.822
Tạm ứng cho nhân viên	4.276.434.614	1.890.993.652
Khác	2.807.444.541	220.165.368
	15.765.779.589	2.695.975.842

(b) Dài hạn

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 35(b))	125.566.900.374	125.566.900.374
Ký quỹ, ký cược (**)	26.588.247.092	25.218.620.114
Khác	2.343.151.130	301.156.787
	154.498.298.596	151.086.677.275

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

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

8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
Số dư đầu kỳ	97.413.229.188	42.063.585.020
Tăng dự phòng	5.149.959.036	837.933.653
Hoàn nhập dự phòng	(5.521.662.722)	(4.896.264.012)
Số dư cuối kỳ	97.041.525.502	38.005.254.661

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

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

	Tại ngày 30.6.2026		Tại ngày 31.12.2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	77.824.578.034	74.080.994.362	76.526.519.629	71.846.938.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1 - Lào Cai	7.517.537.554	5.344.656.630	5.298.157.657	5.032.736.944
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	7.217.878.469	4.882.080.449	7.087.599.701	4.214.025.217
Các khách hàng khác	16.530.091.598	12.733.794.061	20.753.828.343	16.319.528.150
	109.090.085.655	97.041.525.502	109.666.105.330	97.413.229.188

9 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30.6.2026		Tại ngày 31.12.2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	95.608.685.029	-	85.849.908.646	-
Nguyên vật liệu	881.390.870.532	(29.532.895.195)	758.722.227.475	(26.515.137.835)
Công cụ, dụng cụ	26.342.407.293	-	18.292.268.168	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	171.282.660.633	(13.904.051.444)	187.084.727.377	(7.794.743.650)
Thành phẩm	487.910.120.287	(319.909.736)	430.678.077.418	(8.704.213.618)
Hàng hóa	5.636.601.452	(1.256.535.083)	6.499.090.458	(2.012.574.851)
Hàng gửi đi bán	14.745.857.794	-	9.734.156.915	-
	1.682.917.203.020	(45.013.391.458)	1.496.860.456.457	(45.026.669.954)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị là 167 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 21(b)).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
Số dư đầu kỳ	45.026.669.954	26.077.152.540
(Hoàn nhập)/tăng dự phòng (Thuyết minh 28)	(13.278.496)	10.039.656.212
Số dư cuối kỳ	45.013.391.458	36.116.808.752

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

(a) Ngắn hạn

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí bảo trì	7.240.584.402	5.883.276.676
Chi phí thuê hoạt động	2.386.659.655	192.275.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.266.486.423	2.693.931.998
Khác	8.800.009.075	4.958.477.895
	19.693.739.555	13.727.961.569

(b) Dài hạn

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí thuê đất (*)	145.366.472.727	147.727.869.993
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	6.564.635.713	8.111.530.415
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.916.762.591	1.177.268.554
Chi phí thuê	1.840.549.436	1.863.604.335
Khác	13.043.210.114	7.296.082.030
	168.731.630.581	166.176.355.327

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền sử dụng đất của thửa đất số 218, 441 thuộc phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất số 818, 820 toạ lạc tại Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị còn lại là 142.986.240.944 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
Số dư đầu kỳ	166.176.355.327	79.471.284.560
Tăng	13.903.242.003	7.366.654.922
Phân bổ trong kỳ	(11.347.966.749)	(8.784.166.892)
Số dư cuối kỳ	168.731.630.581	78.053.772.590

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ("TSCĐ")

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	312.275.439.591	547.018.491.015	150.346.315.953	13.007.537.860	19.206.495.413	**1.041.854.279.832**
Mua trong kỳ	1.112.754.691	10.727.033.502	16.955.213.273	817.966.555	-	**29.612.968.021**
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	-	10.127.676.941	-	-	-	**10.127.676.941**
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	**(466.178.318)**
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(24.569.100.273)	-	-	**(24.716.290.586)**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	313.388.194.282	567.446.211.145	142.732.428.953	13.639.126.097	19.206.495.413	**1.056.412.455.890**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*89.786.945.547*	*153.999.997.248*	*53.238.458.857*	*8.882.390.215*	*15.636.164.741*	***321.543.956.608***
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	212.427.418.137	412.228.666.538	103.519.062.430	10.236.209.822	17.819.448.005	**756.230.804.932**
Khấu hao trong kỳ	8.515.027.261	24.185.937.986	5.924.604.474	635.503.307	286.077.040	**39.547.150.068**
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	**(466.178.318)**
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(2.650.648.036)	-	-	**(2.797.838.349)**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	220.942.445.398	435.987.614.211	106.793.018.868	10.685.334.811	18.105.525.045	**792.513.938.333**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	99.848.021.454	134.789.824.477	46.827.253.523	2.771.328.038	1.387.047.408	**285.623.474.900**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	92.445.748.884	131.458.596.934	35.939.410.085	2.953.791.286	1.100.970.368	**263.898.517.557**
Trong đó:						
Thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 21(b))	*23.674.625.494*	*280.391.677*	-	-	-	***23.955.017.171***

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ("TSCĐ") (tiếp theo)

(b) TSCĐ thuê tài chính

	Máy móc thiết bị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	5.218.027.535
Thuê mới trong kỳ	38.722.558.003
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	43.940.585.538
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	47.025.903
Khấu hao trong kỳ	1.384.928.765
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	1.431.954.668
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	5.171.001.632
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	42.508.630.870

(c) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	8.090.909.091	54.268.038.279	**62.358.947.370**
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	513.975.000	**513.975.000**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	8.090.909.091	54.782.013.279	**62.872.922.370**
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*24.177.658.255*	***24.177.658.255***
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	2.508.828.736	31.624.664.931	**34.133.493.667**
Khấu hao trong kỳ	110.902.259	2.525.110.446	**2.636.012.705**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	2.619.730.995	34.149.775.377	**36.769.506.372**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	5.582.080.355	22.643.373.348	**28.225.453.703**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5.471.178.096	20.632.237.902	**26.103.415.998**
Trong đó:			
Thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 21(b))	*5.471.178.096*	-	***5.471.178.096***

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà ở thương mại VND	Mặt bằng thương mại VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2026	9.125.621.772	4.213.920.764	**13.339.542.536**
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	-	168.556.831	**168.556.831**
Khấu hao trong kỳ	-	84.278.416	**84.278.416**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	252.835.247	**252.835.247**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	9.125.621.772	4.045.363.933	**13.170.985.705**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	9.125.621.772	3.961.085.517	**13.086.707.289**

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

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

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Mua sắm máy móc thiết bị	8.166.577.751	9.797.015.417
Sửa chữa văn phòng	6.006.399.598	2.264.765.936
Phần mềm đang lắp đặt	866.700.000	735.782.500
Khác	370.266.509	57.500.000
	15.409.943.858	12.855.063.853

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG (tiếp theo)

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
Số dư đầu kỳ	12.855.063.853	2.937.261.698
Mua sắm	13.933.151.562	24.882.176.907
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(10.127.676.941)	(58.952.815)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	(513.975.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(18.663.670.046)
Khác	(736.619.616)	(3.016.709.077)
Số dư cuối kỳ	15.409.943.858	6.080.106.667

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	89.511.260.932	63.071.065.120
Công Ty TNHH JK Sourcing	53.761.751.658	21.999.103
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG DONGWHA	52.134.457.162	23.450.791.100
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Quảng Trị	7.943.788.066	27.886.078.656
Khác	278.422.114.364	286.783.205.855
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	3.996.492.368	10.555.497.023
	485.769.864.550	411.768.636.857

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên thứ ba		
Conglom Inc	12.113.490.223	11.477.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	11.770.962.838	127.220.860
Khác	144.398.531.332	134.812.071.750
	168.282.984.393	146.416.292.610

16 CỔ TỨC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	122.226.000	685.941.900
Cổ tức phải trả trong kỳ/năm	-	301.575.892.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(15.569.000)	(302.139.607.900)
Số dư cuối kỳ/năm	106.657.000	122.226.000

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2026 VND	Số phải thu/phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực thu/ nộp trong kỳ VND	Cấn trừ trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2026 VND
a) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") còn được khấu trừ	28.529.300.594	139.501.780.989	-	(162.955.554.023)	5.075.527.560
Thuế nhập khẩu chờ hoàn	840.006.845	547.863	(472.088.476)	-	368.466.232
Thuế và phí khác	274.693.003	-	-	(65.400.051)	209.292.952
	29.644.000.442	139.502.328.852	(472.088.476)	(163.020.954.074)	5.653.286.744
b) Phải nộp					
Thuế GTGT đầu ra	476.240.407	166.169.737.854	(3.371.863.577)	(162.955.554.023)	318.560.661
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	44.243.655.561	(44.243.655.561)	-	-
Thuế TNDN	66.109.552.358	68.123.543.070	(96.859.140.195)	-	37.373.955.233
Thuế thu nhập cá nhân	15.579.183.195	8.697.045.446	(21.268.113.684)	-	3.008.114.957
Thuế xuất nhập khẩu	-	6.523.541.029	(6.523.541.029)	-	-
Thuế và phí khác	-	3.481.130.257	(3.373.470.792)	(65.400.051)	42.259.414
	82.164.975.960	297.238.653.217	(175.639.784.838)	(163.020.954.074)	40.742.890.265

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí nhân viên	39.378.172.393	19.371.455.512
Phí thưởng hoạt động cho VinaCapital (Thuyết minh 35(b))	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí lãi vay	3.424.027.247	2.657.973.197
Chi phí vận chuyển	875.389.478	1.333.856.979
Khác	10.051.561.397	7.822.105.255
	59.729.150.515	37.185.390.943

20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
Số dư đầu kỳ	84.728.808.724	32.702.754.075
Tăng trong kỳ	25.199.451.219	20.998.599.300
Sử dụng trong kỳ	(11.908.877.724)	(3.145.438.880)
Số dư cuối kỳ	98.019.382.219	50.555.914.495

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2026 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Đánh giá lại VND	Tại ngày 30.6.2026 VND
Ngắn hạn	**1.209.034.306.911**	**2.045.668.571.460**	**(1.821.786.545.983)**	**65.483.342.407**	**33.338.435**	**1.498.433.013.230**
Vay cá nhân (a)	30.000.000.000	-	(39.130.000.000)	51.900.000.000	-	42.770.000.000
Vay ngân hàng (b)	1.177.626.546.255	2.045.668.571.460	(1.779.408.887.936)	-	33.338.435	1.443.919.568.214
Nợ thuê tài chính đến hạn phải trả (c)	1.407.760.656	-	(3.247.658.047)	13.583.342.407	-	11.743.445.016
Dài hạn	**56.005.968.518**	**41.342.737.243**	**-**	**(65.483.342.407)**	**-**	**31.865.363.354**
Vay cá nhân (a)	51.900.000.000	-	-	(51.900.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn (c)	4.105.968.518	41.342.737.243	-	(13.583.342.407)	-	31.865.363.354
Tổng cộng	**1.265.040.275.429**	**2.087.011.308.703**	**(1.821.786.545.983)**	**-**	**33.338.435**	**1.530.298.376.584**

(a) Vay cá nhân

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

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Vay ngân hàng

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

	Tại ngày 30.6.2026		Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo *(Thuyết minh 4, 5, 9, 10, 11)*
	VND	USD				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	596.656.571.665	-	89–179 ngày	Lãi suất theo từng lần giải ngân	24/7/2026 - 2/10/2026	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở Thửa đất số 218, 750 toạ lạc tại phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh và Thửa đất số 818 toạ lạc tại Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh. - Quyền đòi nợ có giá trị 93 tỷ Đồng. - Hàng tồn kho có giá trị 167 tỷ Đồng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	324.785.674.928	-	2–3 tháng	Lãi suất theo từng lần giải ngân	10/8/2026 - 24/9/2026	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty ở Thửa đất số 441 toạ lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Thửa đất số 820 toạ lạc tại Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh. - Quyền đòi nợ có giá trị 300 tỷ Đồng. - Máy móc thiết bị của Công ty có giá trị còn lại 280.391.677 Đồng.
	194.186.276.504	7.391.096,43	6 tháng		8/10/2026 - 28/10/2026	
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	188.483.863.256	-	3–6 tháng	Lãi suất theo từng lần giải ngân	29/7/2026 - 9/10/2026	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 100 tỷ Đồng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	139.807.181.861	-	5 tháng	Lãi suất theo từng lần giải ngân	13/10/2026 - 10/11/2026	Tín chấp
	1.443.919.568.214					

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Nợ thuê tài chính

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

	Tiền tệ	Tại ngày 30.6.2026 VND	Ngày đáo hạn
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam ("VILC")	VND	43.608.808.370	27/11/2030 – 10/6/2031

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

	Tại ngày 30.6.2026			Tại ngày 31.12.2025		
	Tổng nợ thuê tài chính VND	Chi phí lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng nợ thuê tài chính VND	Chi phí lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả						
Dưới 1 năm	14.497.646.141	2.754.201.125	11.743.445.016	1.694.955.088	287.194.432	1.407.760.656
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	35.754.829.942	3.889.466.588	31.865.363.354	4.536.083.208	430.114.690	4.105.968.518
	50.252.476.083	6.643.667.713	43.608.808.370	6.231.038.296	717.309.122	5.513.729.174

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	11.242.533.127	8.632.243.820
Trợ cấp thôi việc	4.813.066.669	4.308.539.590
	16.055.599.796	12.940.783.410

23 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

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

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	3.211.119.959	2.588.156.682
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	51.887.688.418	56.276.397.435
	55.098.808.377	58.864.554.117

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2026 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND
Số dư đầu kỳ	58.864.554.117	35.213.745.441
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 33)	(3.765.745.740)	(1.622.559.075)
Số dư cuối kỳ	55.098.808.377	33.591.186.366

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại là 20%. Tài sản thuế TNDN hoãn lại chủ yếu phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến chi phí phải trả, các khoản dự phòng và lợi nhuận từ doanh thu đã phát hành hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận.

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

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.6.2026	31.12.2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	150.787.946	150.787.946
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.787.946	150.787.946

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30.6.2026		31.12.2025	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	75.463.194	50,05	75.463.194	50,05
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	29.571.819	19,61	29.571.819	19,61
Whitlam Holding Pte. Ltd.	27.242.397	18,07	27.242.397	18,07
Khác	18.510.536	12,27	18.510.536	12,27
	150.787.946	100	150.787.946	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu quỹ VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	150.787.946	1.507.879.460.000	-	1.507.879.460.000

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

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.072.338.193.847	3.998.959.012.403
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	603.348.232.741	603.348.232.741
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(301.575.892.000)	(301.575.892.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.998.599.300	(20.998.599.300)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(20.998.599.300)	(20.998.599.300)
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Lợi nhuận của công ty con mang về do sáp nhập	-	-	-	10.448.981.397	10.448.981.397
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.337.562.317.385	4.285.181.735.241
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	261.402.660.892	261.402.660.892
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)				(25.199.451.219)	(25.199.451.219)
Trích lập quỹ thiện nguyện (*)				(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.566.765.527.058	4.514.384.944.914

(*) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2026/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 7 tháng 5 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc:

- Trích lập Quỹ thiện nguyện với số tiền là 7.000.000.000 Đồng
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 tương ứng với số tiền là 25.199.451.219 Đồng.
- Kế hoạch chi trả cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10% trên mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 150.787.946.000 Đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa ban hành nghị quyết thực hiện chốt danh sách cổ đông cho việc chi trả cổ tức.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 152.533,99 Đô la Mỹ và 13.993,68 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 13.666,21 Đô la Mỹ và 245,13 Euro).

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Doanh thu				
Doanh thu bán thành phẩm	1.200.873.586.448	969.242.429.139	2.279.049.462.238	1.717.867.081.230
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.282.353.476	7.253.961.429	12.679.124.523	16.760.617.924
	1.208.155.939.924	976.496.390.568	2.291.728.586.761	1.734.627.699.154
Các khoản giảm trừ				
Giảm giá hàng bán	(6.500.000)	(55.462.920)	(6.500.000)	(63.292.920)
Hàng bán bị trả lại	(79.281.530)	(923.600)	(360.077.925)	(923.600)
	(85.781.530)	(56.386.520)	(366.577.925)	(64.216.520)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	1.200.787.804.918	969.186.042.619	2.278.682.884.313	1.717.802.864.710
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	7.282.353.476	7.253.961.429	12.679.124.523	16.760.617.924
	1.208.070.158.394	976.440.004.048	2.291.362.008.836	1.734.563.482.634
Trong đó:				
Doanh thu thuần đối với bên thứ ba	1.194.804.921.933	860.461.855.510	2.252.698.243.068	1.555.445.876.782
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh 35(a))	13.265.236.461	115.978.148.538	38.663.765.768	179.117.605.852

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa đã bán	868.634.973.455	749.633.201.350	1.652.345.365.940	1.318.511.892.200
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.901.417.286	2.970.084.603	3.424.137.212	7.561.427.177
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	908.130.272	5.808.301.199	(13.278.496)	10.039.656.212
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	(2.415.110.292)	(1.302.518.648)	2.610.289.307	(1.302.518.647)
	869.029.410.721	757.109.068.504	1.658.366.513.963	1.334.810.456.942

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	41.501.777.610	28.514.908.600	71.901.102.857	56.176.533.983
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	37.358.208.000	2.948.000.000	37.358.208.000
Lãi cho vay	167.939.686	-	5.033.693.110	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.031.334.809	3.829.447.935	4.926.154.369	7.745.229.441
Lợi nhuận được chia (Thuyết minh 35(a))	-	83.000.000.000	9.000.000.000	101.214.198.154
Khác	-	90.150.378	-	155.956.325
	42.701.052.105	152.792.714.913	93.808.950.336	202.650.125.903

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Lãi tiền vay	17.352.840.967	6.769.207.013	29.012.677.684	10.820.799.068
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.570.208.755	4.210.226.165	2.330.172.114	6.900.811.901
Chi phí tài chính khác	-	-	-	4.611.600
	18.923.049.722	10.979.433.178	31.342.849.798	17.726.222.569

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Chi phí nhân viên	54.870.648.323	44.922.961.177	108.987.715.982	87.897.650.473
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	34.049.505.170	20.552.915.793	53.716.514.168	35.245.393.848
Chi phí vận chuyển	21.282.422.036	18.966.586.765	38.496.259.035	32.905.286.148
Chi phí thuê	12.773.154.766	8.205.464.913	25.806.249.352	15.419.796.293
Công cụ, dụng cụ	2.293.708.308	1.492.076.835	4.519.748.994	2.705.840.767
Chi phí sửa chữa, bảo trì	3.726.351.356	4.528.806.623	7.701.265.863	8.040.124.756
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.659.527.114	1.577.234.051	5.393.578.524	3.326.011.876
Chi phí khác	13.448.282.555	10.203.981.008	27.148.875.455	19.468.714.284
	145.103.599.628	110.450.027.165	271.770.207.373	205.008.818.445

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Chi phí nhân viên	24.511.976.136	16.054.903.167	49.616.488.662	31.161.242.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.102.595.129	1.137.000.699	4.099.137.160	2.957.691.608
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(305.331.649)	103.402.717	(371.703.686)	(4.058.330.359)
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.049.020.533	291.425.861	2.217.138.939	643.339.734
Chi phí khác	12.151.748.215	15.750.614.725	34.749.402.919	25.967.474.587
	39.510.008.364	33.337.347.169	90.310.463.994	56.671.418.488

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

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

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN") (tiếp theo)

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	176.044.575.132	219.983.538.306	333.291.949.702	325.441.838.226
Thuế tính ở thuế suất 20%	35.208.915.026	43.996.707.661	66.658.389.940	65.088.367.645
Điều chỉnh:				
Thu nhập không chịu thuế	-	(16.600.000.000)	(1.800.000.000)	(20.242.839.630)
Chi phí không được khấu trừ	2.910.922.150	2.553.660.901	6.960.140.372	4.883.949.042
Ảnh hưởng của chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	1.200.000.000	-	-
Dự phòng thiếu của năm trước	24.126.960	27.674.000	70.758.498	17.166.437
Chi phí thuế TNDN	38.143.964.136	31.178.042.562	71.889.288.810	49.746.643.494
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:				
Thuế TNDN - hiện hành	37.398.082.193	31.359.160.900	68.123.543.070	48.124.084.419
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 23)	745.881.943	(181.118.338)	3.765.745.740	1.622.559.075
	38.143.964.136	31.178.042.562	71.889.288.810	49.746.643.494

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	842.828.238.982	398.579.152.075	1.551.893.278.861	797.418.426.104
Chi phí nhân viên	171.918.622.376	123.697.328.071	328.770.141.786	243.815.123.875
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.505.385.880	50.050.466.964	150.689.564.406	91.202.834.996
Chi phí vận chuyển	24.154.581.783	19.559.661.177	42.258.471.374	33.992.882.833
Công cụ, dụng cụ	21.827.871.861	10.737.192.088	38.980.811.009	21.380.444.009
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.993.151.780	11.472.960.304	43.652.369.954	23.256.129.433
Chi phí khác	12.486.170.653	32.680.559.778	66.560.674.228	53.125.180.972
	1.189.714.023.315	646.777.320.457	2.222.805.311.618	1.264.191.022.222

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có số dư và giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau đây:

Bên liên quan	Quan hệ
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	Công ty con (sáp nhập vào Công ty từ ngày 1 tháng 9 năm 2025)
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	Công ty con
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư NC Việt Nam	Cổ đông kiểm soát
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	Cổ đông lớn
Whitlam Holding Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Trưởng Ban Kiểm soát
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	Kiểm soát bởi thành viên gia đình của Phó tổng giám đốc
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	Điều hành bởi Phó chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Giám đốc điều hành
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi	Thành viên HĐQT của Công ty là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land	Điều hành bởi thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc
Bà Lê Ngọc Vân Anh	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đức Hiếu	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Thảo	Người có liên quan của Trưởng Ban Kiểm soát

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
i) *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh 27)*				
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	9.463.227.630	8.944.141.516	19.852.423.374	16.543.780.384
Công Ty Cổ Phần Thắng Lợi Homes	-	-	11.085.467.664	-
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	3.664.417.831	5.167.692.162	7.486.742.930	7.237.181.375
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	122.826.000	307.065.000	245.652.000	614.130.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	14.765.000	-	37.070.800	-
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	101.559.249.860	-	154.722.514.093
	13.265.236.461	115.978.148.538	38.707.356.768	179.117.605.852
ii) *Hàng bán bị trả lại*				
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	-	-	43.591.000	-

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

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
iii) *Mua hàng hóa và dịch vụ*				
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	3.038.048.100	3.056.448.900	4.996.380.900	3.056.448.900
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	2.680.790.252	694.727.498	3.383.597.844	1.411.674.244
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.920.222.902	1.243.137.444	3.312.259.866	2.331.884.386
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	243.766.912	2.454.425.097	1.735.610.222	2.494.271.192
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	200.923.180	418.556.336	216.754.268	477.576.539
Ông Lê Đức Hiếu	432.000.000	-	1.080.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	269.656.172.924	-	616.316.473.486
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	2.332.421.040	-	2.920.262.334
	8.515.751.346	279.855.889.239	14.724.603.100	629.008.591.081
iv) *Mua tài sản cố định*				
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	429.387.691	-	429.387.691	-
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	4.247.000.000	-	15.322.000.000
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	-	-	-	254.545.455
	429.387.691	4.247.000.000	429.387.691	15.576.545.455
v) *Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt*				
Lương và các quyền lợi gộp khác	7.454.290.000	6.146.575.519	14.138.447.000	10.976.021.075

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

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
vi) *Chia cổ tức cho cổ đông*				
Công ty TNHH Đầu Tư NC Việt Nam	-	52.824.235.800	-	52.824.235.800
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	20.700.273.300	-	20.700.273.300
Whitlam Holding Pte. Ltd.	-	19.069.677.900	-	19.069.677.900
Khác	-	12.957.375.200	-	12.957.375.200
	-	105.551.562.200	-	105.551.562.200
vii) *Lợi nhuận được chia từ*				
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	-	3.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Gỗ An Cường	-	80.000.000.000	-	92.214.198.154
	-	83.000.000.000	9.000.000.000	101.214.198.154
viii) *Thu hồi cho vay*				
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	-	-	200.000.000.000	-
ix) *Lãi cho vay*				
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	-	-	4.865.753.424	-

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

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND	30.6.2026 VND	30.6.2025 VND
x) ***Chuyển nhượng cổ phần tại công ty con***				
Ông Lê Đức Nghĩa	-	-	82.008.000.000	-
Bà Lê Ngọc Vân Anh	-	-	68.340.000.000	-
	-	-	150.348.000.000	-

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

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

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh 4)		
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	-	200.000.000.000
ii) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	8.768.666.005	8.164.318.594
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	548.621.424	495.000.000
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	382.807.700	112.590.500
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	116.523.816	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai	15.946.200	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi	-	13.340.550.000
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	-	2.218.407.922
	9.832.565.145	24.330.867.016
Phải thu dài hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	2.147.465.919	-
iii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	371.525.700	718.274.203
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	-	152.010.000
	371.525.700	870.284.203
iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	125.566.900.374	125.566.900.374

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

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

	30.6.2026 VND	31.12.2025 VND
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.970.841.966	1.064.180.770
Công ty TNHH Malloca Việt Nam	1.243.076.760	6.716.972.584
Công ty TNHH AConcept Việt Nam	782.573.642	587.476.027
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	-	1.920.382.442
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi	-	154.524.400
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land	-	111.960.800
	3.996.492.368	10.555.497.023
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	6.000.000.000	6.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG
M.S.D.N: 3700748131-C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Hồng Lan Người lập	Thiều Thị Ngọc Diễm Kế toán trưởng	Lê Thanh Phong Phó Tổng Giám đốc Ngày 29 tháng 7 năm 2026