CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III 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 hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	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 Ông Masao Kamibayashiyama Ông Nguyễn Minh Tuấn Ông Lê Thanh Phong Bà Nguyễn Thị Diệu Phương Ông Nguyễn Thanh Quyền Bà Vũ Hậu Giang	Chủ tịch Phó chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập
Ban Tổng Giám đốc	Bà Võ Thị Ngọc Ánh Ông Lê Thanh Phong Bà Nguyễn Thị Kim Thoa Bà Nguyễn Thị Duyên Ông Ngô Tấn Trí Bà Thiều Thị Ngọc Diễm	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Kế toán trưởng
Ban Kiểm soát	Bà Trần Thị Ngọc Tuệ Bà Nguyễn Thị Thùy Trang Bà Vương Hoàng Thảo Linh Bà Mai Thị Phương Thảo	Trưởng ban Thành viên Thành viên (từ ngày 7 tháng 5 năm 2026) 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 hợp nhất

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý III năm 2026 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê duyệt Báo cáo Tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 61. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý III năm 2026 kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Võ Thị Ngọc Ánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 01a – DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2026 VND	Tại ngày 31.12.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.268.099.379.496**	**5.150.091.246.409**
110	**Tiền**	3	**100.335.172.103**	**87.706.924.742**
111	Tiền		100.335.172.103	87.706.924.742
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**2.524.753.796.677**	**2.211.785.344.818**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4(a)	2.719.953.796.677	2.406.985.344.818
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**		**839.994.035.680**	**900.384.419.657**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	588.907.545.225	701.699.317.747
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	213.188.485.131	292.072.055.261
135	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	53.489.103.293	2.917.594.246
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(18.718.044.028)	(97.930.758.127)
137	Tài sản thiếu chờ xử lý		3.126.946.059	1.626.210.530
140	**Hàng tồn kho**	9	**1.676.272.126.356**	**1.543.778.653.057**
141	Hàng tồn kho		1.727.508.422.857	1.592.019.882.925
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.236.296.501)	(48.241.229.868)
160	**Tài sản ngắn hạn khác**		**126.744.248.680**	**406.435.904.135**
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10(a)	23.691.914.240	14.470.665.955
162	Thuế GTGT được khấu trừ	16(a)	102.453.838.822	90.419.979.410
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	598.495.618	1.118.409.455
165	Tài sản ngắn hạn khác		-	300.426.849.315

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2026 VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.422.813.500.585**	**1.821.905.533.378**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**179.338.277.951**	**164.037.509.131**
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	1.528.474.856
215	Phải thu dài hạn khác	7(b)	179.338.277.951	162.509.034.275
220	**Tài sản cố định**		**369.074.143.400**	**320.906.569.613**
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	284.427.638.310	287.510.114.278
222	Nguyên giá		1.126.152.596.433	1.071.258.168.969
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(841.724.958.123)	(783.748.054.691)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	11(b)	59.675.019.773	5.171.001.632
225	Nguyên giá		62.564.402.647	5.218.027.535
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.889.382.874)	(47.025.903)
227	Tài sản cố định vô hình	11(c)	24.971.485.317	28.225.453.703
228	Nguyên giá		63.083.762.370	62.358.947.370
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(38.112.277.053)	(34.133.493.667)
240	**Bất động sản đầu tư**	12	**104.359.841.220**	**13.170.985.705**
241	Nguyên giá		104.654.815.674	13.339.542.536
242	Giá trị khấu hao lũy kế		(294.974.454)	(168.556.831)
250	**Tài sản dở dang dài hạn**		**1.479.117.048.242**	**32.853.852.767**
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.479.117.048.242	32.853.852.767
260	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**464.189.478.084**	**465.714.776.087**
262	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	344.989.478.084	346.514.776.087
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**		**826.734.711.688**	**825.221.840.075**
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10(b)	766.936.918.332	768.871.502.700
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	59.797.793.356	56.350.337.375
280	**TỔNG TÀI SẢN**		**8.690.912.880.081**	**6.971.996.779.787**

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2026 VND	Tại ngày 31.12.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**3.755.888.795.003**	**2.562.959.241.021**
310	**Nợ ngắn hạn**		**2.613.973.492.349**	**2.355.975.469.203**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	671.054.364.148	686.176.823.212
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	262.318.020.142	147.898.485.174
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	35	109.442.000	122.226.000
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16(b)	106.476.375.022	85.286.674.834
315	Phải trả người lao động	17	20.525.989.973	98.238.555.537
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	77.893.384.252	37.921.241.593
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		1.402.544.344	1.752.316.797
320	Phải trả ngắn hạn khác		11.367.405.947	2.265.050.452
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.370.521.094.289	1.209.034.306.911
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	92.304.872.232	87.279.788.693
330	**Nợ dài hạn**		**1.141.915.302.654**	**206.983.771.818**
331	Phải trả người bán dài hạn		-	133.212.893.406
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		3.859.661.364	4.824.126.484
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	1.121.913.014.187	56.005.968.518
343	Dự phòng phải trả dài hạn	21	16.142.627.103	12.940.783.410
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.935.024.085.078**	**4.409.037.538.766**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**4.935.024.085.078**	**4.409.037.538.766**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	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	24	1.418.741.358.556	1.418.741.358.556
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	20.998.599.300	20.998.599.300
420	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	1.638.378.649.655	1.387.559.214.388
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.203.304.656.235*	*883.570.190.010*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*435.073.993.420*	*503.989.024.378*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	349.026.017.567	73.858.906.522
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**8.690.912.880.081**	**6.971.996.779.787**

Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.209.751.595.413**	**1.184.774.240.300**	**3.576.634.668.219**	**2.960.366.093.667**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(8.290.551.980)	(9.591.828.163)	(25.766.605.063)	(22.059.380.479)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27	**1.201.461.043.433**	**1.175.182.412.137**	**3.550.868.063.156**	**2.938.306.713.188**
11	**Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	28	**(838.354.567.207)**	**(839.586.489.947)**	**2.526.508.344.788)**	**(2.077.255.851.663)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**363.106.476.226**	**335.595.922.190**	**1.024.359.718.368**	**861.050.861.525**
21	Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	(277.285.906)	-	(277.285.906)
22	Doanh thu hoạt động tài chính	29	52.001.239.128	35.141.916.428	136.008.286.909	146.960.337.509
23	Chi phí tài chính	30	(31.723.220.630)	(7.131.579.073)	(63.651.253.703)	(30.150.821.916)
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*	*30*	*(24.724.756.777)*	*(7.396.031.613)*	*(53.737.434.461)*	*(22.899.996.939)*
25	Chi phí bán hàng	31	(163.485.543.126)	(139.946.755.340)	(459.031.720.586)	(390.399.568.380)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	14.286.816.061	(54.492.624.011)	(92.664.101.021)	(133.754.378.672)
27	Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết		(833.597.608)	1.360.986.160	(1.525.298.003)	1.615.404.047
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**233.352.170.051**	**170.250.580.448**	**543.495.631.964**	**455.044.548.207**
31	Thu nhập khác		926.677.562	4.744.058.644	4.068.502.112	9.587.286.609
32	Chi phí khác		(359.203.969)	(836.449.597)	(3.295.151.071)	(2.571.397.242)
40	**Lợi nhuận khác**		**567.473.593**	**3.907.609.047**	**773.351.041**	**7.015.889.367**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**233.919.643.644**	**174.158.189.495**	**544.268.983.005**	**462.060.437.574**

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 02a – DN/HN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	33	(54.095.158.541)	(40.461.839.851)	(122.997.834.521)	(102.880.128.741)
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33	3.233.823.121	1.561.871.727	3.447.455.981	(975.769.506)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		183.058.308.224	135.258.221.371	424.718.604.465	358.204.539.327
	Phân bổ cho:					
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		187.383.132.153	135.353.838.052	431.545.644.478	358.300.156.008
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.324.823.929)	(95.616.681)	(6.827.040.013)	(95.616.681)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	1.243	838	2.862	2.218
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	1.243	838	2.862	2.218

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

Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Mẫu số B 03a – DN/HN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**544.268.983.005**	**462.060.437.574**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ tiền thuê đất		72.545.993.384	73.379.087.900
03	Các khoản dự phòng		(73.015.803.773)	11.354.320.930
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.472.985.399)	(127.290.900)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(123.124.410.705)	(131.009.459.569)
06	Chi phí đi vay		53.737.434.461	22.899.996.939
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**471.939.210.973**	**438.557.092.874**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		454.252.216.056	(153.932.873.915)
10	Tăng hàng tồn kho		(135.488.539.932)	(327.187.964.776)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(67.156.457.191)	35.109.040.800
12	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(18.060.642.857)	4.386.574.106
14	Chi phí đi vay đã trả		(54.768.459.327)	(23.701.930.441)
15	Thuế TNDN đã nộp		(98.309.502.628)	(76.633.480.392)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(26.990.094.686)	(14.334.418.880)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**525.417.730.408**	**(117.737.960.624)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.611.963.716.346)	(234.524.735.434)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		19.439.243.226	4.975.185.099
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.580.300.000.000)	(721.014.350.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.318.780.000.000	943.200.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		150.348.000.000	96.762.888.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		75.680.465.860	49.454.189.602
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(1.628.016.007.260)**	**138.853.177.267**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát vào công ty con		135.174.500.000	48.100.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.153.688.579.453	2.068.087.574.156
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.015.002.406.182)	(2.147.602.759.482)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		(7.906.524.004)	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(150.800.730.000)	(106.120.868.100)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**1.115.153.419.267**	**(137.536.053.426)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**12.555.142.415**	**(116.420.836.783)**
60	**Tiền đầu kỳ**	3	**87.706.924.742**	**155.329.618.175**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		73.104.946	8.116.128
70	**Tiền cuối kỳ**	3	**100.335.172.103**	**38.916.897.520**

CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ AN CƯỜNG

Trần Anh Tuấn	Thiều Thị Ngọc Diễm	Võ Thị Ngọc Ánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư NC Việt Nam, Whitlam Holding Pte. Ltd., Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd. và các cá nhân, tổ chức khác. Chi tiết về vốn góp được trình bày ở Thuyết minh 23.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 2 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

			30.9.2026		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	Thành phố 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.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn có 2.845 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.572 nhân viên).

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 kỳ hiện tại (Thuyết minh 37).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ cơ sở hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.6.

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

2.2 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 hợp nhất này.

2.3 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 được lập cho kỳ 3 tháng từ ngày 1 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 và kỳ 9 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 9.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

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

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó 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. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất lũy kế.

Sau đó, phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của công ty liên kết sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tương ứng với tăng hoặc giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Cổ tức hoặc lợi nhuận được phân chia từ bên nhận đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Ngoài ra việc điều chỉnh giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cũng phải được thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư nhưng không được phản ánh trên kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán của đơn vị được đầu tư. Nếu phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên kết và Công ty cho phép công ty liên kết không phải bồi hoàn lại cho Công ty các khoản nợ đã được Công ty trả thay. Trong trường hợp Công ty có quyền yêu cầu công ty liên kết bồi hoàn lại các khoản nợ đã được Công ty trả thay thì Công ty ghi nhận một khoản nợ phải thu từ công ty liên kết tương ứng. Sau đó Ban Tổng Giám đốc theo dõi và đánh giá khả năng thu hồi khoản nợ phải thu này từ công ty liên kết để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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

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

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

2.7 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 hợp nhất.

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Các khoản phải thu bao gồm phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập 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 Tập đoàn ước tính mức tổn thất không thu hồi được để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.9 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 kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

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

2.10 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá trị gốc 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 các 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.6).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(d) Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá 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 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 dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ 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)

2.11 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 sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính hợp nhất trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các loại 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn.

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

2.12 Thuê tài sản

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

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

2.13 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản 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 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

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

Mặt bằng thương mại	4%

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 hợp nhất.

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

2.14 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 hợp nhất và chủ yếu là tiền thuê đất dài hạn, thuê văn phòng, công cụ, dụng cụ được đưa vào sử dụng. Chi phí 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 đất 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 chờ phân bổ và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.15 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn 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.

2.16 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, các khoản vay và nợ thuê tài chính mà Tập đoàn 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)

2.16 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 Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ 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 hợp nhất khi phát sinh.

2.17 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.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

2.20 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 Tập đoàn để đầu tư lắp đặt và vận hành các tấm pin năng lượng mặt trời, hệ thống hỗ trợ và kinh doanh dự án điện mặt trời mái nhà với thời gian thuê là 20 năm. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn 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 hợp nhất trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.21 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.22 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà việc chia cổ tức đã được phê duyệt và Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông của 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

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

2.22 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng, phúc lợi của các công ty con được trích lập từ LNST TNDN của công ty và được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền theo quy định tại điều lệ của từng công ty con.

(b) Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ đầu tư phát triển của các công ty con được trích lập từ LNST TNDN của công ty và được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền theo quy định tại điều lệ của từng công ty con.

(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.

2.23 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

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

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

(d) Thu nhập từ lợi nhuận được chia

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

2.24 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 hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ kế toán lập báo cáo.

2.25 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 kế toán, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

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

2.27 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.

2.28 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.29 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 hợp nhất.

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.

2.30 Các bên liên quan

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

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

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

2.31 Báo cáo bộ phận

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

2.32 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

- Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11 và 11);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 4(a)), dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 8) và dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 9); và
- Ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế (Thuyết minh 22).

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

3 TIỀN

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
Tiền mặt	637.532.325	819.556.077
Tiền gửi không kỳ hạn	99.697.639.778	86.887.368.665
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*72.950.699.159*	*67.598.884.636*
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*15.018.665.289*	*4.729.692.454*
- Khác	*11.728.275.330*	*14.558.791.575*
	100.335.172.103	87.706.924.742

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30.9.2026		Tại ngày 31.12.2025 (Trình bày lại – Thuyết minh 37)	
	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.328.771.444.282	-	1.814.561.089.957	-
- Cho vay (**)	391.182.352.395	195.200.000.000	592.424.254.861	195.200.000.000
	2.719.953.796.677	195.200.000.000	2.406.985.344.818	195.200.000.000

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư này bao gồm các khoản tiền gửi và lãi tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi tiết như sau:

	30.9.2026 VND	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	457.029.589.035	Từ ngày 10/11/2026 đến ngày 24/2/2027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	290.299.030.136	Từ ngày 5/1/2027 đến ngày 11/6/2027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	286.745.917.807	Từ ngày 22/12/2026 đến ngày 29/12/2026
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	1.294.696.907.304	Từ ngày 1/10/2026 đến ngày 12/8/2027
	2.328.771.444.282	

Ngoài ra, Tập đoàn đã dùng 288 tỷ Đồng của các khoản đầu tư này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay với ngân hàng (Thuyết minh 20).

(**) Tại ngày 30 tháng 9 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 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 hợp nhất 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 liên kết và đơn vị khác

	Tại ngày 30.9.2026			Tại ngày 31.12.2025		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (*)	344.989.478.084	(***)	-	346.514.776.087	(***)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (**)	119.200.000.000	(***)	-	119.200.000.000	(***)	-

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
Giá gốc đầu tư		
Số dư đầu kỳ	336.626.520.000	396.031.200.000
Chuyển nhượng trong kỳ	-	(59.404.680.000)
Số dư cuối kỳ	336.626.520.000	336.626.520.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi đầu tư		
Số dư đầu kỳ	9.888.256.087	10.097.606.676
Phần (lỗ)/lợi nhuận trong kỳ	(1.525.298.003)	1.615.404.047
Chuyển nhượng trong kỳ	-	(1.547.841.710)
	8.362.958.084	10.165.169.013
Giá trị ghi sổ		
Số dư đầu kỳ	346.514.776.087	406.128.806.676
Số dư cuối kỳ	344.989.478.084	346.791.689.013

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

(***) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30.9.2026		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	158.372.983.655	-	164.877.333.821	-
Timber Innova S.A.S.	70.853.190.884	-	57.133.331.855	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	-	-	77.916.349.814	71.846.938.877
Khác	351.014.352.084	18.718.044.028	377.554.025.741	26.083.819.250
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	8.667.018.602	-	24.218.276.516	-
	588.907.545.225	18.718.044.028	701.699.317.747	97.930.758.127

Tập đoàn đã sử dụng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với giá trị là 393 tỷ Đồng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 20).

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

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	50.347.911.625	72.951.670.241
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Sản xuất Hoàng Hà	46.895.614.424	63.836.235.081
Yalian Machinery Co., Ltd	650.625.000	74.395.327.000
Khác	110.461.148.315	80.018.538.736
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	4.833.185.767	870.284.203
	213.188.485.131	292.072.055.261

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
Phải thu liên quan đến hợp đồng thuê tài chính (*)	37.374.637.903	-
Ký quỹ, ký cược	8.773.992.550	584.816.822
Tạm ứng cho nhân viên	3.621.254.876	2.068.073.462
Khác	3.719.217.964	264.703.962
	53.489.103.293	2.917.594.246

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

(*) Số dư này phản ánh các khoản tiền mà Tập đoàn đã xác nhận bằng giấy nhận nợ thuê tài chính với Công ty TNHH Một thành viên Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBL") tương ứng với từng lần VCBL thanh toán cho nhà cung cấp trong quá trình mua sắm tài sản để sau đó Tập đoàn nhận thuê tài chính.

(a) Dài hạn

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 35(b))	125.566.900.374	125.566.900.374
Ký quỹ, ký cược (**)	50.588.818.192	36.640.977.114
Khác	3.182.559.385	301.156.787
	179.338.277.951	162.509.034.275

(*) 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 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND (Trình bày lại)
Số dư đầu kỳ	97.930.758.127	85.358.693.073
Trích lập dự phòng	7.339.407.825	14.076.401.649
Hoàn nhập dự phòng	(86.552.121.924)	(9.739.576.358)
Số dư cuối kỳ	18.718.044.028	89.695.518.364

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

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

	Tại ngày 30.9.2026		Tại ngày 31.12.2025 (Trình bày lại – Thuyết minh 37)	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	-	-	76.526.519.629	71.846.938.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại số 1 - Lào Cai	6.997.537.554	5.705.479.751	5.298.157.657	5.032.736.944
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	-	-	7.087.599.701	4.214.025.217
Các khách hàng khác	17.751.582.344	13.012.564.277	21.390.433.970	16.837.057.089
	24.749.119.898	18.718.044.028	110.302.710.957	97.930.758.127

9 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30.9.2026		Tại ngày 31.12.2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	41.432.005.385	-	87.477.949.993	-
Nguyên vật liệu	819.121.582.761	(29.115.541.519)	760.446.732.965	(26.515.137.835)
Công cụ, dụng cụ	37.257.990.049	(31.591.583)	18.384.229.869	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	193.269.456.071	(8.059.425.120)	187.084.727.377	(7.794.743.650)
Thành phẩm	516.700.896.235	(8.577.610.599)	432.488.933.047	(8.704.213.618)
Hàng hóa	105.657.255.107	(5.452.127.680)	96.403.152.759	(5.227.134.765)
Hàng gửi đi bán	14.069.237.249	-	9.734.156.915	-
	1.727.508.422.857	(51.236.296.501)	1.592.019.882.925	(48.241.229.868)

Tập đoàn 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 20).

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
Số dư đầu kỳ	48.241.229.868	34.743.169.341
Tăng dự phòng (Thuyết minh 28)	2.995.066.633	7.183.299.075
Số dư cuối kỳ	51.236.296.501	41.926.468.416

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

(a) Ngắn hạn

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí bảo trì	8.318.732.839	5.888.776.676
Chi phí trưng bày, hàng mẫu	4.956.362.509	2.919.724.515
Chi phí thuê	3.632.603.343	309.303.277
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.116.223.272	2.921.641.864
Khác	4.667.992.277	2.431.219.623
	23.691.914.240	14.470.665.955

(b) Dài hạn

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí thuê đất (*)	734.982.820.442	749.432.763.024
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà xưởng	6.574.091.215	8.205.445.958
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.890.590.008	1.347.395.039
Chi phí thuê	1.829.021.986	1.863.604.335
Khác	20.660.394.681	8.022.294.344
	766.936.918.332	768.871.502.700

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, quyền sử dụng đất tổng giá trị còn lại là 732.619.878.479 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn (Thuyết minh 20).

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
Số dư đầu kỳ	768.871.502.700	176.139.628.429
Tăng trong kỳ	27.996.211.547	9.101.814.074
Phân bổ trong kỳ	(29.930.795.915)	(18.661.669.088)
Số dư cuối kỳ	766.936.918.332	166.579.773.415

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	329.595.179.023	549.910.038.362	156.633.970.194	15.648.485.977	19.470.495.413	**1.071.258.168.969**
Mua trong kỳ	1.334.334.691	12.750.665.096	45.213.762.110	2.396.119.228	-	**61.694.881.125**
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	-	19.248.228.880	-	-	-	**19.248.228.880**
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	**(466.178.318)**
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(25.395.413.910)	(39.900.000)	-	**(25.582.504.223)**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	330.929.513.714	581.481.942.025	176.452.318.394	17.818.326.887	19.470.495.413	**1.126.152.596.433**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*111.895.058.775*	*221.837.811.838*	*58.651.151.583*	*11.515.084.695*	*16.646.172.914*	***420.545.279.805***
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	229.747.157.569	414.410.419.443	108.644.262.235	12.862.767.439	18.083.448.005	**783.748.054.691**
Khấu hao trong kỳ	12.689.174.325	38.340.027.208	9.673.637.781	1.017.307.394	386.987.028	**62.107.133.736**
Xóa sổ	-	(279.800.000)	-	(186.378.318)	-	**(466.178.318)**
Thanh lý, nhượng bán	-	(147.190.313)	(3.476.961.673)	(39.900.000)	-	**(3.664.051.986)**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	242.436.331.894	452.323.456.338	114.840.938.343	13.653.796.515	18.470.435.033	**841.724.958.123**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	99.848.021.454	135.499.618.919	47.989.707.959	2.785.718.538	1.387.047.408	**287.510.114.278**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	88.493.181.820	129.158.485.687	61.611.380.051	4.164.530.372	1.000.060.380	**284.427.638.310**
Trong đó:						
Thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 20)	*23.174.538.221*	*620.818.391*	-	-	-	***23.795.356.612***

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	57.346.375.112
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	62.564.402.647
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	47.025.903
Khấu hao trong kỳ	2.842.356.971
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	2.889.382.874
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	5.171.001.632
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	59.675.019.773

(c) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	8.090.909.091	54.268.038.279	**62.358.947.370**
Mua trong kỳ	-	210.840.000	**210.840.000**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	513.975.000	**513.975.000**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	8.090.909.091	54.992.853.279	**63.083.762.370**
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	166.353.388	3.812.429.998	**3.978.783.386**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	2.675.182.124	35.437.094.929	**38.112.277.053**
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 9 năm 2026	5.415.726.967	19.555.758.350	**24.971.485.317**
Trong đó:			
Thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 20)	*5.415.726.967*	-	***5.415.726.967***

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	9.125.621.772	4.213.920.764	**13.339.542.536**
Tăng	-	91.315.273.138	**91.315.273.138**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	9.125.621.772	95.529.193.902	**104.654.815.674**
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	-	168.556.831	**168.556.831**
Khấu hao trong kỳ	-	126.417.623	**126.417.623**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	-	294.974.454	**294.974.454**
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 9 năm 2026	9.125.621.772	95.234.219.448	**104.359.841.220**

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 hợp nhất này, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Xây dựng nhà máy	758.907.387.692	19.998.788.914
Mua sắm máy móc thiết bị	713.523.107.190	9.797.015.417
Sửa chữa văn phòng	6.018.796.345	2.264.765.936
Phần mềm đang lắp đặt	297.490.506	735.782.500
Khác	370.266.509	57.500.000
	1.479.117.048.242	32.853.852.767

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn đã sử dụng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và hệ thống máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc Dự án Nhà máy Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai có giá trị ghi sổ là 1.400.790.833.373 Đồng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn (Thuyết minh 20).

Bao gồm trong số dư này là chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án này được vốn hóa theo quy định hiện hành, với giá trị lũy kế được vốn hóa tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 25.401.457.133 Đồng.

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
Số dư đầu kỳ	32.853.852.767	3.048.002.170
Mua sắm	1.470.231.659.804	274.970.440.700
Chuyển sang tài sản cố định	(19.762.203.880)	(4.721.585.389)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(23.915.409.272)
Chuyển sang chi phí chờ phân bổ	(4.206.260.449)	(3.543.002.436)
Số dư cuối kỳ	1.479.117.048.242	245.838.445.773

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30.9.2026		Tại ngày 31.12.2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	133.645.465.745	133.645.465.745	276.989.768.544	276.989.768.544
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	85.908.016.478	85.908.016.478	10.521.594.937	10.521.594.937
Yalian Machinery Co., Ltd	73.539.060.600	73.539.060.600	-	-
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	34.794.945.325	34.794.945.325	63.071.065.120	63.071.065.120
Khác	341.580.029.697	341.580.029.697	332.343.346.199	332.343.346.199
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.586.846.303	1.586.846.303	3.251.048.412	3.251.048.412
	671.054.364.148	671.054.364.148	686.176.823.212	686.176.823.212

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Bên thứ ba		
Tiger Industries Inc.	17.155.186.995	-
Khác	165.405.540.189	147.898.485.174
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	79.757.292.958	-
	262.318.020.142	147.898.485.174

16 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 30.9.2026 VND
a) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") còn được khấu trừ	90.419.979.410	336.667.124.371	(78.108.073.890)	(246.525.191.069)	102.453.838.822
Thuế nhập khẩu chờ hoàn	840.006.845	14.272.411	(472.088.476)	-	382.190.780
Thuế và phí khác	278.402.610	3.302.279	-	(65.400.051)	216.304.838
	91.538.388.865	336.684.699.061	(78.580.162.366)	(246.590.591.120)	103.052.334.440
b) Phải nộp					
Thuế GTGT đầu ra	1.650.344.378	259.501.699.352	(7.815.485.770)	(246.525.191.069)	6.811.366.891
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	134.507.897.354	(134.507.897.354)	-	-
Thuế TNDN	67.350.092.622	122.997.834.521	(98.309.502.628)	-	92.038.424.515
Thuế thu nhập cá nhân	16.286.237.834	17.647.638.849	(26.349.552.481)	-	7.584.324.202
Thuế xuất nhập khẩu	-	13.460.755.170	(13.460.755.170)	-	-
Thuế và phí khác	-	5.359.622.450	(5.251.962.985)	(65.400.051)	42.259.414
	85.286.674.834	553.475.447.696	(285.695.156.388)	(246.590.591.120)	106.476.375.022

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
Chi phí nhân viên	57.537.842.792	19.713.188.925
Phí thưởng hoạt động cho VinaCapital (Thuyết minh 35(b))	6.000.000.000	6.000.000.000
Chi phí đi vay	1.626.948.331	2.657.973.197
Khác	12.728.593.129	9.550.079.471
	77.893.384.252	37.921.241.593

19 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
Số dư đầu kỳ	87.279.788.693	75.948.882.732
Tăng trong kỳ	26.466.612.153	37.265.290.307
Sử dụng trong kỳ	(21.441.528.614)	(10.527.418.880)
Số dư cuối kỳ	92.304.872.232	102.686.754.159

20 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 30.9.2026 VND
Ngắn hạn	**1.209.034.306.911**	**3.103.378.949.174**	**(2.994.529.830.186)**	**54.584.036.344**	**(1.946.367.954)**	**1.370.521.094.289**
Vay cá nhân (a)	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	23.520.900.000	-	23.520.900.000
Vay ngân hàng (b)	1.177.626.546.255	3.103.378.949.174	(2.956.623.306.182)	-	(1.946.367.954)	1.322.435.821.293
Nợ thuê tài chính đến hạn phải trả (d)	1.407.760.656	-	(7.906.524.004)	31.063.136.344	-	24.564.372.996
Dài hạn	**56.005.968.518**	**1.148.870.182.013**	**(28.379.100.000)**	**(54.584.036.344)**	**-**	**1.121.913.014.187**
Vay ngân hàng (c)	-	1.050.309.630.279	-	-	-	1.050.309.630.279
Vay cá nhân (a)	51.900.000.000	-	(28.379.100.000)	(23.520.900.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn (d)	4.105.968.518	98.560.551.734	-	(31.063.136.344)	-	71.603.383.908
Tổng cộng	**1.265.040.275.429**	**4.252.249.131.187**	**(3.022.908.930.186)**	**-**	**(1.946.367.954)**	**2.492.434.108.476**

(a) Vay cá nhân

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

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Vay ngân hàng ngắn hạn

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

	Tại ngày 30.9.2026		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					
Khoản vay 1	556.574.564.300	-	Lãi suất theo từng lần giải ngân	2/10/2026 - 28/12/2026	- 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					
Khoản vay 1	188.873.897.913		Lãi suất theo từng lần giải ngân	12/10/2026 - 22/2/2027	- 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.
Khoản vay 2	172.099.824.931	6.625.594,80	Lãi suất theo từng lần giải ngân	12/10/2026 - 28/10/2026	- Quyền đòi nợ có giá trị 300 tỷ Đồng. - Máy móc thiết bị của Công ty đã hết khấu hao.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam					
Khoản vay 1	194.425.650.530		Lãi suất theo từng lần giải ngân	13/10/2026 - 28/12/2026	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam					
Khoản vay 1	134.313.340.519	-	Lãi suất theo từng lần giải ngân	13/10/2026 - 31/12/2026	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 100 tỷ Đồng.

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

	Tại ngày 30.9.2026		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 Quốc Tế Việt Nam					
Khoản vay 1	41.148.543.100	-	Lãi suất theo từng lần giải ngân	8/1/2027	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 70 tỷ Đồng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín					
Khoản vay 1	35.000.000.000		Lãi suất theo từng lần giải ngân	3/12/2026	Các hợp đồng tiền gửi ngắn hạn thuộc sở hữu của Công ty có tổng giá trị 118 tỷ Đồng.
TỔNG CỘNG	**1.322.435.821.293**				

(c) Vay ngân hàng dài hạn

Các khoản vay cho mục đích tài trợ cho việc đầu tư Dự án Nhà máy Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai. Chi tiết như sau:

	Tại ngày 30.9.2026		Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo *(Thuyết minh 10, 11, 13)*
	VND	USD			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam					
Khoản vay 1	1.050.309.630.279	-	Lãi suất theo từng lần giải ngân	7/2/2033	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Thửa đất số 14 tọa lạc tại phường Chơn Thành, thành phố Đồng Nai. - Toàn bộ hệ thống máy móc thiết bị hình thành trong tương lai thuộc Dự án Nhà máy Công ty Cổ phần Sản xuất Gỗ An Cường Đồng Nai.

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Nợ thuê tài chính

Tập đoàn 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 và Công ty TNHH Một thành viên Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Chi tiết khoản nợ thuê tài chính như sau:

	Tại ngày 30.9.2026 VND	Ngày đáo hạn
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	60.000.268.565	27/11/2030 – 15/9/2031
Công ty TNHH Một thành viên Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	36.167.488.339	14/4/2031 – 26/8/2031
	96.167.756.904	

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 30.9.2026			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	30.936.666.170	6.372.293.174	24.564.372.996	1.694.955.088	287.194.432	1.407.760.656
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	81.115.266.954	9.511.883.046	71.603.383.908	4.536.083.208	430.114.690	4.105.968.518
	112.051.933.124	15.884.176.220	96.167.756.904	6.231.038.296	717.309.122	5.513.729.174

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	11.329.560.434	8.632.243.820
Trợ cấp thôi việc	4.813.066.669	4.308.539.590
	16.142.627.103	12.940.783.410

22 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Biến động gộp về thuế TNDN hoãn lại trong kỳ kế toán như sau:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2026 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025 VND
Số dư đầu kỳ	56.350.337.375	40.398.379.054
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33)	3.447.455.981	(975.769.506)
Số dư cuối kỳ	59.797.793.356	39.422.609.548

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
Các khoản dự phòng	51.256.136.730	50.236.683.214
Chênh lệch khi thực hiện hợp nhất	3.802.403.433	1.451.822.726
Lỗ tính thuế chưa sử dụng	3.539.253.193	-
Chi phí trích trước	1.200.000.000	4.200.104.479
Khác	-	461.726.956
	59.797.793.356	56.350.337.375

Thuế suất thuế TNDN Tập đoàn sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại theo mức thuế suất của từng công ty trong Tập đoàn.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại 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 đã phát sinh này.

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.9.2026	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

	30.9.2026		31.12.2025	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần 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 9 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.

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	-	1.249.409.971.617	-	4.176.030.790.173
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	74.100.000.000	74.100.000.000
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	503.989.024.378	(241.093.478)	503.747.930.900
Cổ tức công bố	-	-	-	(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	-	-	-	(37.265.290.307)	-	(37.265.290.307)
Trích lập quỹ thiện nguyện	-	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.387.559.214.388	73.858.906.522	4.409.037.538.766
Vốn tăng trong kỳ	-	-	-	-	135.174.500.000	135.174.500.000
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	431.545.644.478	(6.827.040.013)	424.718.604.465
Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	3.528.348.942	146.819.651.058	150.348.000.000
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	(150.787.946.000)	-	(150.787.946.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (**)	-	-	-	(26.466.612.153)	-	(26.466.612.153)
Trích lập quỹ thiện nguyện (*)	-	-	-	(7.000.000.000)	-	(7.000.000.000)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	1.507.879.460.000	1.418.741.358.556	20.998.599.300	1.638.378.649.655	349.026.017.567	4.935.024.085.078

(*) 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.
- 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. Giao dịch chi trả cổ tức đã hoàn thành.

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(**) Căn cứ Quyết định số 20-2026/QĐ-MLC ngày 19 tháng 5 năm 2026, Chủ tịch của Công ty TNHH Malloca Việt Nam đã quyết định trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 10% trên lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của công ty này tương ứng với số tiền là 1.267.160.934 Đồng.

25 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026	30.9.2025 (*)	30.9.2026	30.9.2025 (*)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	187.383.132.153	135.353.838.052	431.545.644.478	358.300.156.008
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thiện nguyện (VND)	-	(8.982.242.203)	-	(23.898.274.892)
	187.383.132.153	126.371.595.849	431.545.644.478	334.401.881.116
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	150.787.946	150.787.946	150.787.946	150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.243	838	2.862	2.218

25 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 3 tháng và 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thiện nguyện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01-2026/NQ-GAC-ĐHCĐ ngày 7 tháng 5 năm 2026, Quyết định số 20-2026/QĐ-MLC ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Malloca Việt Nam.

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30.9.2025		
	Số liệu báo cáo trước đây	**Điều chỉnh**	**Số liệu trình bày lại**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	135.353.838.052	(8.982.242.203)	126.371.595.849
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	150.787.946	-	150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	898		838

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2025		
	Số liệu báo cáo trước đây	**Điều chỉnh**	**Số liệu trình bày lại**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	358.300.156.008	(23.898.274.892)	334.401.881.116
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	150.787.946	-	150.787.946
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.376		2.218

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 chưa được điều chỉnh cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thiện nguyện do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ cho kỳ hiện tại.

25 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ 3 tháng và kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 664.158,51 Đô la Mỹ và 470,66 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 313.617,29 Đô la Mỹ và 245,13 Euro).

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
Doanh thu				
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1.200.187.704.495	1.180.049.351.047	3.555.347.909.722	2.945.606.737.436
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.563.890.918	4.724.889.253	21.286.758.497	14.759.356.231
	1.209.751.595.413	1.184.774.240.300	3.576.634.668.219	2.960.366.093.667
Các khoản giảm trừ				
Hàng bán bị trả lại	(5.609.263.351)	(7.508.723.308)	(18.697.031.179)	(16.635.631.578)
Chiết khấu thương mại	(2.680.217.629)	(2.074.749.278)	(7.062.002.884)	(5.414.469.724)
Giảm giá hàng bán	(1.071.000)	(8.355.577)	(7.571.000)	(9.279.177)
	(8.290.551.980)	(9.591.828.163)	(25.766.605.063)	(22.059.380.479)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần về bán hàng hóa và thành phẩm	1.191.897.152.515	1.170.457.522.884	3.529.581.304.659	2.923.547.356.957
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	9.563.890.918	4.724.889.253	21.286.758.497	14.759.356.231
	1.201.461.043.433	1.175.182.412.137	3.550.868.063.156	2.938.306.713.188
Trong đó:				
Doanh thu thuần đối với bên thứ ba	1.192.167.794.698	1.117.101.381.704	3.510.680.514.383	2.863.681.902.371
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh 35(a))	9.293.248.735	58.081.030.433	40.187.548.773	74.624.810.817

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 37)
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa đã bán	832.488.985.320	834.909.406.623	2.514.774.186.064	2.067.519.980.238
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.670.209.451	748.074.550	6.041.775.477	2.440.100.784
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	87.027.307	2.664.460.322	2.697.316.614	112.471.566
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.108.345.129	1.264.548.452	2.995.066.633	7.183.299.075
	838.354.567.207	839.586.489.947	2.526.508.344.788	2.077.255.851.663

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	48.501.487.878	33.043.953.730	122.078.637.212	100.165.973.407
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.483.163.853	2.035.397.476	8.879.369.190	10.724.097.635
Lãi cho vay	16.587.397	31.513.425	5.050.280.507	72.892.055
Lãi thoái một phần vốn ở công ty liên kết	-	-	-	35.810.366.290
Khác	-	31.051.797	-	187.008.122
	52.001.239.128	35.141.916.428	136.008.286.909	146.960.337.509

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
Chi phí đi vay	24.724.756.777	7.396.031.613	53.737.434.461	22.899.996.939
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	6.998.463.853	(264.452.540)	9.913.819.242	7.250.824.977
	31.723.220.630	7.131.579.073	63.651.253.703	30.150.821.916

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
Chi phí nhân viên	68.055.545.130	58.227.380.556	189.208.652.477	167.583.228.649
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	30.298.725.170	27.121.246.673	77.975.101.644	66.273.456.676
Chi phí vận chuyển	18.860.452.556	19.628.460.092	54.479.629.852	54.921.853.901
Chi phí thuê	15.819.962.707	12.183.248.245	46.818.069.661	35.641.748.678
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.630.288.411	4.709.821.239	8.064.464.434	13.548.403.691
Chi phí khác	27.820.569.152	18.076.598.535	82.485.802.518	52.430.876.785
	163.485.543.126	139.946.755.340	459.031.720.586	390.399.568.380

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
Chi phí nhân viên	34.831.353.382	25.050.123.344	94.728.021.569	69.597.472.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.571.002.237	1.370.430.226	22.338.105.354	4.427.500.531
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(78.841.010.413)	8.295.770.414	(79.212.714.099)	4.336.825.291
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.289.427.487	1.541.067.084	3.815.117.091	4.505.575.241
Khác	16.862.411.246	18.235.232.943	50.995.571.106	50.887.004.689
	(14.286.816.061)	54.492.624.011	92.664.101.021	133.754.378.672

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

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

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

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	233.919.643.644	174.158.189.495	544.268.983.005	462.060.437.574
Thuế tính ở thuế suất 20%	46.783.928.729	34.831.637.899	108.853.796.601	92.412.087.515
Điều chỉnh:				
Chi phí không được khấu trừ	3.443.133.376	3.979.984.889	10.914.974.685	10.137.192.135
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	414.206.999	449.854.956	740.493.578	818.391.547
Dự phòng thiếu/(thừa) của năm trước	53.346.794	(276.231.545)	124.105.292	(256.858.473)
Khác	166.719.522	(85.278.075)	(1.082.991.616)	745.085.523
Chi phí thuế TNDN	50.861.335.420	38.899.968.124	119.550.378.540	103.855.898.247
Chi phí /(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:				
Thuế TNDN - hiện hành	54.095.158.541	40.461.839.851	122.997.834.521	102.880.128.741
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(3.233.823.121)	(1.561.871.727)	(3.447.455.981)	975.769.506
	50.861.335.420	38.899.968.124	119.550.378.540	103.855.898.247

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	813.827.706.149	881.547.214.813	2.365.720.985.010	2.148.418.420.844
Chi phí nhân viên	188.736.106.405	158.899.962.239	528.207.309.081	461.451.721.921
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.269.077.459	67.348.906.013	245.045.837.324	181.869.595.038
Chi phí khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ tiền thuê đất	26.203.778.306	24.054.459.764	72.545.993.384	73.379.087.900
Chi phí vận chuyển	22.161.417.301	20.330.258.801	61.776.494.099	57.186.093.720
Chi phí công cụ, dụng cụ	24.282.622.808	22.303.816.090	64.103.043.802	58.511.747.906
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	87.027.307	2.664.460.322	2.697.316.614	112.471.566
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.108.345.129	1.264.548.452	2.995.066.633	7.183.299.075
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(78.841.010.413)	8.295.770.414	(79.212.714.099)	4.336.825.291
Chi phí khác	38.403.947.481	44.637.628.462	118.710.365.245	122.537.412.088
	1.130.239.017.932	1.231.347.025.370	3.382.589.697.093	3.114.986.675.349

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn có số dư và giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau đây:

Bên liên quan	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư NC Việt Nam	Cổ đông kiểm soát
Whitlam Holding Pte. Ltd	Cổ đông lớn
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	Công ty liên kết
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
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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
i) ***Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ***				
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	9.356.019.375	11.277.490.133	29.208.442.749	27.821.270.517
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	-	-	11.085.467.664	-
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	-	46.803.540.300	-	46.803.540.300
	9.356.019.375	58.081.030.433	40.293.910.413	74.624.810.817

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 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
ii) *Hàng bán bị trả lại*				
Công ty TNHH Ván ép Trung Hiếu	62.770.640	-	62.770.640	-
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	-	-	43.591.000	-
	62.770.640	-	106.361.640	-
iii) *Mua hàng hóa và dịch vụ*				
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	21.200.000	41.800.769.147	5.017.580.900	44.623.218.047
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.655.961.684	1.595.137.960	4.968.221.550	4.088.113.426
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	1.101.324.337	3.071.959.463	2.951.677.189	5.472.013.615
Ông Lê Đức Hiếu	948.500.000	-	2.844.500.000	-
Ông Nguyễn Văn Thảo	406.000.000	-	1.216.000.000	-
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	-	32.989.805	-	32.989.805
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	704.571.618	-	3.624.833.952
	4.132.986.021	47.205.427.993	16.997.979.639	57.841.168.845
iv) *Mua tài sản cố định*				
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	-	587.858.627	695.909.291	682.075.667
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	-	-	-	234.000.000
	-	587.858.627	695.909.291	916.075.667

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 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
v) *Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt*				
Lương và các quyền lợi gộp khác	10.199.832.000	7.493.698.795	25.561.080.846	22.611.700.888
vi) *Cổ tức công bố cho cổ đông*				
Công ty Cổ phần Đầu tư NC Việt Nam	-	-	75.463.194.000	52.824.235.800
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	-	29.571.819.000	20.700.273.300
Whitlam Holding Pte. Ltd.	-	-	27.242.397.000	19.069.677.900
Khác	-	-	18.510.536.000	12.957.375.200
	-	-	150.787.946.000	105.551.562.200
vii) *Chi trả cổ tức cho cổ đông*				
Công ty Cổ phần Đầu tư NC Việt Nam	75.463.194.000	-	75.463.194.000	52.824.235.800
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	29.571.819.000	-	29.571.819.000	20.700.273.300
Whitlam Holding Pte. Ltd.	27.242.397.000	-	27.242.397.000	19.069.677.900
Khác	18.507.751.000	-	18.523.320.000	13.526.681.100
	150.785.161.000	-	150.800.730.000	106.120.868.100

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 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND	30.9.2026 VND	30.9.2025 VND
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	-
x) *Chuyển nhượng cổ phần*				
Ông Lê Đức Nghĩa	-	-	82.008.000.000	-
Bà Lê Ngọc Vân Anh	-	-	68.340.000.000	-
	-	-	150.348.000.000	-
xi) *Tạm ứng cho nhân viên*				
Ông Lê Đức Nghĩa	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000

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

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

	30.9.2026 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	7.924.074.621	8.164.318.594
Bà Võ Thị Ngọc Ánh	742.943.981	495.000.000
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
	8.667.018.602	24.218.276.516
iii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH MTV Thảo Nghĩa Thành	4.833.185.767	718.274.203
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	-	152.010.000
	4.833.185.767	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
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Sumitomo Forestry Việt Nam	1.563.950.303	1.064.180.770
Công ty TNHH Thương mại Hành Tinh Xanh	22.896.000	-
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
	1.586.846.303	3.251.048.412
vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	79.757.292.958	-

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

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

	30.9.2026 VND	31.12.2025 VND
vii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	6.000.000.000	6.000.000.000
viii) Cổ tức phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư NC Việt Nam	-	-
Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.	-	-
Whitlam Holding Pte. Ltd.	-	-
Khác	109.442.000	122.226.000
	109.442.000	122.226.000

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026			Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026		
	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.035.098.154.193	166.362.889.240	**1.201.461.043.433**	3.075.407.663.454	475.460.399.702	**3.550.868.063.156**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(722.486.026.020)	(115.868.541.187)	**(838.354.567.207)**	(2.170.077.365.174)	(356.430.979.614)	**(2.526.508.344.788)**
Kết quả						
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	312.612.128.173	50.494.348.053	**363.106.476.226**	905.330.298.280	119.029.420.088	**1.024.359.718.368**
Chi phí không phân bổ			(129.186.832.582)			(480.090.735.363)
Lợi nhuận thuần trước thuế			233.919.643.644			544.268.983.005
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(54.095.158.541)			(122.997.834.521)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			3.233.823.121			3.447.455.981
Lợi nhuận thuần sau thuế			**183.058.308.224**			**424.718.604.465**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Tài sản bộ phận	510.516.629.391	78.390.915.834	588.907.545.225	510.516.629.391	78.390.915.834	588.907.545.225
Tài sản không phân bổ			8.102.005.334.856			8.102.005.334.856
Tổng Tài sản			**8.690.912.880.081**			**8.690.912.880.081**
Nợ phải trả bộ phận	450.532.312.497	220.522.051.651	671.054.364.148	450.532.312.497	220.522.051.651	671.054.364.148
Nợ phải trả không phân bổ			3.084.834.430.855			3.084.834.430.855
Tổng Nợ phải trả			**3.755.888.795.003**			**3.755.888.795.003**

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025			Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND	Trong nước VND	Nước ngoài VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.035.153.087.675	140.029.324.462	**1.175.182.412.137**	2.389.239.264.407	549.067.448.781	**2.938.306.713.188**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(724.157.805.744)	(115.428.684.203)	**(839.586.489.947)**	(1.629.929.751.780)	(447.326.099.883)	**(2.077.255.851.663)**
Kết quả						
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	310.995.281.931	24.600.640.259	**335.595.922.190**	759.309.512.627	101.741.348.898	**861.050.861.525**
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			(277.285.906)			(277.285.906)
Chi phí không phân bổ			(161.160.446.789)			(398.713.138.045)
Lợi nhuận thuần trước thuế			174.158.189.495			462.060.437.574
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(40.461.839.851)			(102.880.128.741)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			1.561.871.727			(975.769.506)
Lợi nhuận thuần sau thuế			**135.258.221.371**			**358.204.539.327**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Tài sản bộ phận	618.228.961.505	43.783.412.130	662.012.373.635	618.228.961.505	43.783.412.130	662.012.373.635
Tài sản không phân bổ			5.319.231.747.135			5.319.231.747.135
Tổng Tài sản			**5.981.244.120.770**			**5.981.244.120.770**
Nợ phải trả bộ phận	323.299.526.514	137.449.597.415	460.749.123.929	323.299.526.514	137.449.597.415	460.749.123.929
Nợ phải trả không phân bổ			1.086.976.519.848			1.086.976.519.848
Tổng Nợ phải trả			**1.547.725.643.777**			**1.547.725.643.777**

37 SỐ LIỆU SO SÁNH

Do việc áp dụng lần đầu Chế độ kế toán mới theo hướng dẫn tại Thông tư số 99, Tập đoàn đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026. Các số liệu được trình bày lại bao gồm số liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ 3 tháng và 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
TÀI SẢN			
Các khoản tương đương tiền	300.000.000.000	(300.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.764.864.350.000	642.120.994.818	2.406.985.344.818
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(195.200.000.000)	(195.200.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	457.607.547.278	(457.607.547.278)	-
Phải thu ngắn hạn khác	187.857.891.101	(184.940.296.855)	2.917.594.246
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(293.130.758.127)	195.200.000.000	(97.930.758.127)
Tài sản ngắn hạn khác	-	300.426.849.315	300.426.849.315
NGUỒN VỐN			
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	122.226.000	122.226.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	38.124.739.498	(203.497.905)	37.921.241.593
Phải trả ngắn hạn khác	2.183.778.547	81.271.905	2.265.050.452

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.187.054.347.539	(2.280.107.239)	1.184.774.240.300
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(842.143.883.092)	2.557.393.145	(839.586.489.947)
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	(277.285.906)	(277.285.906)

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.962.646.200.906	(2.280.107.239)	2.960.366.093.667
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(2.079.813.244.808)	2.557.393.145	(2.077.255.851.663)
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	(277.285.906)	(277.285.906)

37 SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ tiền thuê đất	69.967.049.310	3.412.038.590	73.379.087.900
Giảm chi phí chờ phân bổ	7.798.612.696	(3.412.038.590)	4.386.574.106

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

Trần Anh Tuấn Người lập	Thiều Thị Ngọc Diễm Kế toán trưởng	Võ Thị Ngọc Ánh Tổng Giám đốc Ngày 29 tháng 10 năm 2026