

CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN
PISICO BINH DINH CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY

Số/No: **80** /TCT-TCKT

V/v công bố thông tin về Báo cáo tài chính
riêng và hợp nhất năm 2025 và giải trình
các nội dung liên quan.

Ref: Announcement of information on the
general and consolidated Financial
Statements for the year 2025 and
explanation of related contents.

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

Gia Lai, ngày **25** tháng 03 năm 2026
Gia Lai, dated **25** month **3**, year 2026

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

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty PISICO Bình Định – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with the provisions of Clauses 3 and 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, PISICO Binh Dinh Corporation – Joint Stock Company discloses Financial statement (FS) for the year 2025 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. BCTC năm 2025/ Financial statements for 2025

- BCTC năm 2025 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ Financial statements for 2025 as prescribed in Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC include:

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

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

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

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

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Nơi nhận:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Legal representative/Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signed, full name, position, and seal)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Dòng Thị Anh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
- CÔNG TY CỔ PHẦN



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. THÔNG TIN CHUNG	2 - 3
3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	4
4. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5
5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
5.1 Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
5.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
5.4 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 38

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

THÔNG TIN CHUNG

KHÁI QUÁT VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PIS.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam (trước đây là số 99 Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam).

Điện thoại : (0256) 3 947 099

Fax : (0256) 3 947 029

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

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

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

Hội đồng quản trị

Bà Đồng Thị Ánh	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025
Ông Lâm Đình An	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025
Bà Đồng Thị Ánh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025
Ông Lâm Duy Việt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025
Ông Vũ Hồng Quân	Thành viên	Bổ nhiệm lại từ ngày 19/04/2025

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Ngọc Minh	Trưởng ban	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Trưởng ban	Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	Thành viên	Bổ nhiệm lại từ ngày 19/04/2025
Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn	Thành viên	Bổ nhiệm lại từ ngày 19/04/2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hoàng Hải	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2025
Bà Đồng Thị Ánh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 28/04/2025
Ông Nguyễn Tường Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Duy Việt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng Lam	Kế toán trưởng	

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty đến ngày 08/05/2025 là bà Đồng Thị Ánh - Tổng Giám đốc và ông Lâm Đình An - Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ ngày 08/05/2025 là bà Đồng Thị Ánh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

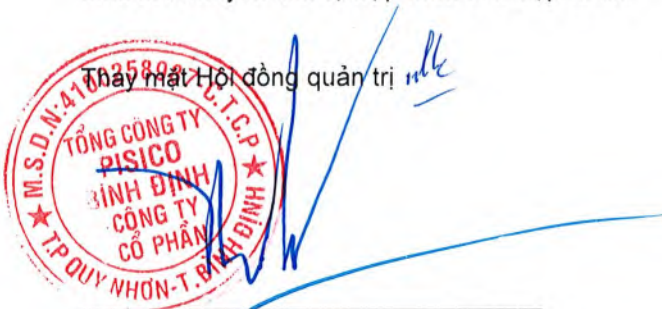
Hội đồng quản trị cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Tổng Công ty phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty và các công ty con (được gọi chung là "Tập đoàn") để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Đồng Thị Ánh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Số: 032/2026/BCTC-FACNT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
CHI NHÁNH NHÀ TRANG



Nguyễn Thịnh

Giám đốc

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

Khánh Hòa, ngày 23 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Gia Thành

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4123-2022-099-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		140.278.478.456	161.617.938.938
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.758.878.256	4.172.950.424
1. Tiền	111		1.758.878.256	4.172.950.424
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		520.500.000	500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	520.500.000	500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		109.170.245.310	127.173.000.609
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	39.427.564.525	32.904.920.100
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	10.674.872.055	2.730.422.522
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	49.012.041.549	47.891.041.549
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.1	13.361.876.817	46.627.633.873
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(3.306.109.636)	(2.981.017.435)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		26.667.714.515	27.234.953.789
1. Hàng tồn kho	141	12	26.667.714.515	27.234.953.789
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.161.140.375	2.537.034.116
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.1	49.644.925	79.626.365
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.052.353.866	2.457.407.751
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	59.141.584	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		439.391.366.895	403.489.974.956
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.975.912.500	3.951.825.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	10.2	1.975.912.500	3.951.825.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		40.857.722.864	44.332.650.520
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	31.190.423.232	34.356.710.600
<i>Nguyên giá</i>	222		102.509.546.760	101.943.182.067
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(71.319.123.528)	(67.586.471.467)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	9.667.299.632	9.975.939.920
<i>Nguyên giá</i>	228		13.607.264.000	13.661.264.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(3.939.964.368)	(3.685.324.080)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	25.359.865.556	26.154.049.936
<i>Nguyên giá</i>	231		36.920.640.136	36.920.640.136
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(11.560.774.580)	(10.766.590.200)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.863.032.021	7.891.105.972
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	9.768.840.876	7.882.906.307
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		94.191.145	8.199.665
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	356.730.160.518	316.020.390.164
1. Đầu tư vào công ty con	251		230.728.625.056	190.404.581.449
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.476.363.712	127.476.363.712
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.511.619.996	7.511.619.996
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.986.448.246)	(9.372.174.993)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.604.673.436	5.139.953.364
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.2	4.604.673.436	4.738.968.665
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	38	-	400.984.699
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		579.669.845.351	565.107.913.894

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		226.615.422.655	213.654.754.060
I. Nợ ngắn hạn	310		154.909.215.662	140.653.902.711
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	9.282.158.443	10.478.696.841
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	6.517.179.623	396.588.290
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	3.034.357.906	7.743.773.566
4. Phải trả người lao động	314		4.344.029.655	10.794.847.159
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	5.176.356.327	1.468.745.947
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23.1	2.791.805.023	2.780.156.886
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	6.954.588.970	8.415.466.694
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	115.863.565.389	98.148.005.358
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	26	945.174.326	427.621.970
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		71.706.206.993	73.000.851.349
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23.2	71.706.206.993	73.000.851.349
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	38	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		353.054.422.696	351.453.159.834
I. Vốn chủ sở hữu	410		353.054.422.696	351.453.159.834
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27	275.000.000.000	275.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		275.000.000.000	275.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	27	11.397.496.193	11.397.496.193
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27	66.656.926.503	65.055.663.641
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		36.605.663.641	30.270.697.142
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		30.051.262.862	34.784.966.499
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		579.669.845.351	565.107.913.894



Võ Minh Bận
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Đông Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	145.899.369.960	169.783.966.270
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	29	145.899.369.960	169.783.966.270
4. Giá vốn hàng bán	11	30	106.685.674.947	139.871.101.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.213.695.013	29.912.865.116
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	19.827.983.839	7.176.444.921
7. Chi phí tài chính	22	32	5.997.761.300	7.871.511.739
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.935.232.191	4.160.285.741
8. Chi phí bán hàng	25	33	2.532.334.903	3.354.154.897
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	15.886.594.944	14.494.340.665
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.624.987.705	11.369.302.736
11. Thu nhập khác	31	35	2.334.657.800	32.655.115.691
12. Chi phí khác	32	36	2.464.539.517	143.422.188
13. Lợi nhuận khác	40		(129.881.717)	32.511.693.503
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.495.105.988	43.880.996.239
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	4.042.858.427	8.702.145.567
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	400.984.699	393.884.173
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		30.051.262.862	34.784.966.499

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Võ Minh Bạ
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đông Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

87-
TY
VH
Y
AN
I. BINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		34.495.105.988	43.880.996.239
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	40.1	4.910.597.184	5.200.021.323
- Các khoản dự phòng	03	40.2	(60.634.546)	3.127.647.591
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		74.604.245	(24.010.532)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	40.3	(19.306.935.067)	(5.951.449.641)
- Chi phí lãi vay	06	32	5.935.232.191	4.160.285.741
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.047.969.995	50.393.490.721
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.271.695.295	(23.391.068.047)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.318.695.295)	5.204.290.291
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(764.429.818)	(2.821.625.387)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		164.276.669	214.670.726
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.749.589.229)	(4.090.219.350)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(8.744.335.478)	(2.027.654.912)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	26	145.080.000	5.400.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	26	(577.527.644)	(1.246.736.960)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29.474.444.495	22.240.547.082
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(727.476.628)	(8.199.665)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.141.500.000)	(73.142.381.541)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	62.392.538.992
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(41.620.345.607)	(97.531.317.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		1.296.302.000	2.692.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	40.4	20.091.409.354	21.952.063.832
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.101.610.881)	(83.645.295.382)

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)

Mẫu B 03-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	25	224.462.783.590	271.782.994.692
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(206.747.223.559)	(224.887.448.279)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.492.179.885)	(5.052.005)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.776.619.854)	46.890.494.408
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.403.786.240)	(14.514.253.892)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	4.172.950.424	18.687.029.436
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(10.285.928)	174.880
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	1.758.878.256	4.172.950.424

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026



Võ Minh Bận
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY**1.1 Thông tin về Tổng Công ty**

Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), tiền thân là Tổng Công ty Sản xuất Đầu tư Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Bình Định, là công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 4100258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu vào ngày 01 tháng 9 năm 2010.

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

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 do Sở Tài chính tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp thay đổi lần thứ 9 vào ngày 08/05/2025 với vốn điều lệ là 275.000.000.000 VND.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PIS.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam (trước đây là số 99 Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam).

Tổng Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như là sản xuất, dịch vụ, bất động sản...

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty trong năm bao gồm: Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ; Chế biến lâm sản; Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản; Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp; Khai thác gỗ; Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp...

1.2 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là không quá 12 tháng.

1.3 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

1.4 Nhân viên

Số lượng cán bộ và nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 218 người (tại ngày 31/12/2024 là 229 người).

1.5 Cấu trúc Tổng Công ty

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có 07 công ty con trực tiếp, 05 công ty liên kết và 03 đơn vị trực thuộc. Chi tiết như sau:

a. Các công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (ĐVT: 1.000 VND)	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai	Đầu tư kinh doanh cụm công nghiệp và các dịch vụ liên quan	15.000.000	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình Cấp Quy Nhơn	Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai	Quản lý hoạt động và kinh doanh truyền hình cáp, dịch vụ internet...	10.000.000	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ...	24.500.000	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	5.000.000	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk	Xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ...	15.000.000	81,95%	80,87%	80,87%
Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản	350.000.000	62,56%	57,14%	57,14%
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	Xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ...	12.000.000	86,98%	83,19%	83,19%

b. Các công ty liên kết

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

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

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

c. Các đơn vị trực thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Chế biến Lâm sản Xuất khẩu PISICO - Chi nhánh PISICO	Khu vực 7, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai
Xí nghiệp Lâm nghiệp PISICO - Chi nhánh PISICO	Tổ 6, khu vực 7, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai
Xí nghiệp Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng PISICO - Chi nhánh PISICO	Số 99 đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán cũng như lập và trình bày báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND").

3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, hệ thống các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

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

Hội đồng quản trị đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện các Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng

3.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con là các công ty chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của các công ty này.

Công ty liên kết là các công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ dẫn đến Tổng Công ty có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào khoản lỗ của công ty con, công ty liên kết với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.4 Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.5 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

4.6 Tài sản thuê hoạt động

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 25 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 08 năm |

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của Quyền sử dụng đất có thời hạn là không quá 50 năm.

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các công trình hạ tầng cụm công nghiệp là không quá 50 năm.

4.10 Chi phí đi vay

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

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

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

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.12 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.

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

4.13 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán liên quan đến hoạt động cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

4.14 Các khoản dự phòng phải trả

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

4.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng tại thời điểm này theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

4.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

4.18 Giá vốn hàng bán

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

4.19 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Tổng Công ty.

4.20 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 Tổng Công ty.

4.21 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

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

4.22 Bên liên quan

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	519.762.644	3.983.462.278
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.239.115.612	189.488.146
Cộng	1.758.878.256	4.172.950.424

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng	520.500.000	520.500.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	520.500.000	520.500.000	500.000.000	500.000.000

Khoản tiền gửi có kỳ hạn được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 25).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
Bên liên quan	170.437.848	1.997.168.638
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	5.000.000	1.794.373.163
- Công ty TNHH MTV HR PISICO	150.437.848	145.635.591
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	5.000.000	35.448.929
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	10.000.000	21.710.955
Bên thứ ba	39.257.126.677	30.907.751.462
- Obi Group Sourcing Hong Kong Limited	-	1.428.221.811
- Landi Schweiz AG	3.363.122.005	3.597.004.950
- Siplec	16.981.027.390	5.605.830.579
- Công ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn	14.164.141.214	15.494.732.765
- Công ty TNHH Vạn Đại	1.772.819.446	1.000.465.628
- Các khách hàng khác	2.976.016.622	3.781.495.729
Cộng	39.427.564.525	32.904.920.100

Một phần quyền đòi nợ từ các khoản phải thu khách hàng được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 25).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Bên liên quan	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Pisico Đắc Lắc	3.000.000.000	-
Bên thứ ba	7.674.872.055	2.730.422.522
- Công ty TNHH Hương Giang	6.090.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phương Việt	139.761.600	1.697.790.000
- Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	645.609.522	645.609.522
- Các nhà cung cấp khác	799.500.933	387.023.000
Cộng	10.674.872.055	2.730.422.522

Một phần quyền đòi nợ từ các khoản trả trước cho người bán được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 25).

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Cho bên liên quan vay	49.012.041.549	47.891.041.549
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (a)	47.209.441.549	47.209.441.549
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO (b)	948.600.000	681.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắc Lắc (c)	854.000.000	-
Cộng	49.012.041.549	47.891.041.549

- (a) Cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định vay theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 22/03/2023 và phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay đến trước ngày 22/03/2026, số tiền tối đa là 80 tỷ VND, lãi suất cho vay trong năm là 6,7%-7,7%/năm.
- (b) Cho Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO vay theo hợp đồng vay vốn số 09/2024/HĐVV ngày 04/01/2024 và phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay đến trước ngày 04/01/2026, số tiền tối đa là 01 tỷ VND, lãi suất cho vay trong năm là 6,7%-7,7%/năm.
- (c) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắc Lắc vay theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 22/07/2025, thời hạn cho vay đến trước ngày 28/07/2026, số tiền tối đa là 1,2 tỷ VND, lãi suất cho vay trong năm là 6,7%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
10.1 Phải thu ngắn hạn khác	13.361.876.817	46.627.633.873
<i>Bên liên quan</i>	<i>11.535.331.486</i>	<i>12.319.805.773</i>
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	-	1.190.210.433
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	2.997.000.000	1.498.500.000
- Công ty TNHH MTV HR PISICO	88.721.357	25.907.011
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định	7.659.485.469	4.377.459.224
- Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	435.633.767	435.633.767
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	-	4.460.995.338
- Công ty Cổ phần Đầu tư Pisico Đắk Lắk	23.390.893	
- Ông Nguyễn Tường Linh (Tạm ứng)	331.100.000	331.100.000
<i>Bên thứ ba</i>	<i>1.826.545.331</i>	<i>34.307.828.100</i>
- Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sản Xuất khẩu Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572
- Công ty Cổ phần Becamex Bình Định (tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng)	-	32.204.043.603
- Tạm ứng của người lao động	33.999.472	1.500.000
- Phải thu khác	759.342.287	1.069.080.925
10.2 Phải thu dài hạn khác	1.975.912.500	3.951.825.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.975.912.500	3.951.825.000
Tổng cộng	15.337.789.317	50.579.458.873

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

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

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Phải thu khách hàng	2.719.584	(1.627.297)	1.092.287	2.465.441	(1.302.204)	1.163.236
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vân Nguyễn	486.167	(486.167)	-	486.167	(486.167)	-
Các khách hàng khác	2.233.416	(1.141.129)	1.092.287	1.979.273	(816.037)	1.163.236
Trả trước cho người bán	645.610	(645.610)	-	645.610	(645.610)	-
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	645.610	(645.610)	-	645.610	(645.610)	-
Phải thu khác	1.033.204	(1.033.204)	-	1.033.204	(1.033.204)	-
Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sản xuất khẩu Bình Định	1.033.204	(1.033.204)	-	1.033.204	(1.033.204)	-
Cộng	4.398.397	(3.306.110)	1.092.287	4.144.254	(2.981.017)	1.163.236

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.237.041.312	-	14.463.415.968	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.375.550.315	-	10.512.781.927	-
Thành phẩm	2.055.122.888	-	2.258.755.894	-
Cộng	26.667.714.515	-	27.234.953.789	-

Hàng tồn kho bình quân của Tổng Công ty được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (thuyết minh số 25).

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
13.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	49.644.925	79.626.365
Chi phí bảo hiểm	7.198.936	-
Chi phí trả trước khác	42.445.989	79.626.365
13.2 Chi phí trả trước dài hạn	4.604.673.436	4.738.968.665
Chi phí thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.951.146.133	4.122.935.097
Chi phí sửa chữa	320.778.166	178.221.885
Chi phí trả trước khác	332.749.137	437.811.683
Tổng cộng	4.654.318.361	4.818.595.030

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Tại 01/01/2025	64.946.957.934	21.512.093.969	13.785.614.354	810.556.469	887.959.341	101.943.182.067
Đầu tư hoàn thành	193.157.000	-	-	50.180.000	398.148.148	641.485.148
Thanh lý	-	-	-	(75.120.455)	-	(75.120.455)
Tại 31/12/2025	65.140.114.934	21.512.093.969	13.785.614.354	785.616.014	1.286.107.489	102.509.546.760
Giá trị hao mòn						
Tại 01/01/2025	38.196.951.352	17.947.841.805	9.743.162.500	810.556.469	887.959.341	67.586.471.467
Trích khấu hao	2.312.321.630	664.347.000	781.335.368	-	49.768.518	3.807.772.516
Thanh lý	-	-	-	(75.120.455)	-	(75.120.455)
Tại 31/12/2025	40.509.272.982	18.612.188.805	10.524.497.868	735.436.014	937.727.859	71.319.123.528
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2025	26.750.006.582	3.564.252.164	4.042.451.854	-	-	34.356.710.600
Tại 31/12/2025	24.630.841.952	2.899.905.164	3.261.116.486	50.180.000	348.379.630	31.190.423.232

Tại 31/12/2025, nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.775.136.541 VND.

Tại 31/12/2025, giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 25) là 13.177.626.373 VND.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm ứng dụng</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá			
Tại 01/01/2025	13.607.264.000	54.000.000	13.661.264.000
Thanh lý	-	(54.000.000)	(54.000.000)
Tại 31/12/2025	13.607.264.000	-	13.607.264.000
Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2025	3.631.324.080	54.000.000	3.685.324.080
Trích khấu hao	308.640.288	-	308.640.288
Thanh lý	-	(54.000.000)	(54.000.000)
Tại 31/12/2025	3.939.964.368	-	3.939.964.368
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2025	9.975.939.920	-	9.975.939.920
Tại 31/12/2025	9.667.299.632	-	9.667.299.632

Tại 31/12/2025, giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số 25) là 9.667.299.632 VND.

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Tại 01/01/2025	36.920.640.136	10.766.590.200	26.154.049.936
Trích khấu hao	-	794.184.380	-
Tại 31/12/2025	36.920.640.136	11.560.774.580	25.359.865.556

Bất động sản đầu tư bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Cát Nhơn (xã Xuân An, tỉnh Gia Lai) đang cho bên thứ ba thuê. Doanh thu và giá vốn về bất động sản cho thuê được trình bày tại thuyết minh số 29.1 và số 30.

Tại 31/12/2025, Tổng Công ty không xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do Tổng Công ty có ý định nắm giữ lâu dài. Tuy nhiên, với hiểu biết của mình về thị trường bất động sản, Hội đồng quản trị tin rằng, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ.

17. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (trồng, chăm sóc và bảo vệ rừng kinh tế)	5.236.082.365	7.329.251.894
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	4.532.758.511	553.654.413
Cộng	9.768.840.876	7.882.906.307

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Đầu tư vào công ty con	230.728.625	(5.346.779)	225.381.846	190.404.581	(5.732.506)	184.672.076
Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	37.605.000	-	37.605.000	37.605.000	-	37.605.000
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cấp Quy Nhơn	5.469.525	-	5.469.525	5.469.525	-	5.469.525
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn	14.101.831	-	14.101.831	14.101.831	-	14.101.831
Công ty TNHH MTV HR PISICO	5.000.000	(4.055.258)	944.742	5.000.000	(3.683.522)	1.316.478
Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk (a)	1.306.298	(1.291.521)	14.777	2.602.600	(2.048.984)	553.616
Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	153.585.312	-	153.585.312	116.061.268	-	116.061.268
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	13.660.660	-	13.660.660	9.564.358	-	9.564.358
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	127.476.364	-	127.476.364	127.476.364	-	127.476.364
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (b)	110.011.633	-	110.011.633	110.011.633	-	110.011.633
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	7.796.251	-	7.796.251	7.796.251	-	7.796.251
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	9.668.480	-	9.668.480	9.668.480	-	9.668.480
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7.511.620	(3.639.669)	3.871.951	7.511.620	(3.639.669)	3.871.951
Công ty CP Chế biến Tinh bột sắn Xuất khẩu Bình Định (c)	3.639.669	(3.639.669)	-	3.639.669	(3.639.669)	-
Công ty Cổ phần Lâm sản PISICO Quảng Nam (d)	3.776.951	-	3.776.951	3.776.951	-	3.776.951
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	95.000	-	95.000	95.000	-	95.000
Tổng cộng	365.716.609	(8.986.448)	356.730.161	325.392.565	(9.372.175)	316.020.390

- (a) Công ty Cổ phần PISICO Đắk Lắk đã ngừng hoạt động và đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để giải thể do dự án đầu tư Nhà máy chế biến gỗ, dăm gỗ từ rừng trồng M'Đrăk - Giai đoạn 1 không thực hiện được và Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cũng đã ra quyết định chấm dứt hoạt động của dự án.

Sau khi trừ các chi phí đã thực hiện dự án không thể thu hồi được, công ty này đã hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông, trong đó Tổng Công ty đã nhận số tiền hoàn trả là 3.988.302.000 VND (số tiền hoàn trả nhận trong năm là 1.296.302.000 VND).

- (b) Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (gọi tắt là "CNN Bình Định") chủ yếu là của công ty con mà CNN Bình Định sở hữu 100% vốn là Công ty TNHH Lào Bidina, trong các năm gần đây bởi sự mất giá của LAK so với VND dẫn đến báo cáo tài chính hợp nhất của CNN Bình Định phải ghi nhận khoản lỗ đáng kể do chênh lệch tỷ giá.

Theo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của CNN Bình Định thì số dư của các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của chủ sở hữu	180.000.000.000	180.000.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	900.000.000	900.000.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(44.902.642.471)	(49.384.229.836)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(25.222.499.586)	(31.201.494.185)
Tổng vốn chủ sở hữu	110.774.857.943	100.314.275.979

Theo đánh giá thận trọng của Hội đồng quản trị thì khoản lỗ của CNN Bình Định chỉ là tạm thời do biến động tỷ giá, hoạt động sản xuất kinh doanh của CNN Bình Định đã đi vào ổn định do diện tích và sản lượng khai thác mỏ cao su tăng lên, giá mỏ cao su trên thị trường diễn biến thuận lợi, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CNN Bình Định sẽ nhanh chóng được cải thiện và có hiệu quả, lợi nhuận trong thời gian tới. Vì vậy, Tổng Công ty sẽ không bị suy giảm giá trị đối với khoản đầu tư vào CNN Bình Định nên không cần phải trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư này.

- (c) Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty nắm giữ 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2025 là 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.
- (d) Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty nắm giữ 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2025 là 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

19. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Tổng hợp Nhân Phát	1.194.290.528	332.299.598
Công ty TNHH Lâm nghiệp Quỳnh Nhân	3.642.810.874	4.357.681.544
Công ty TNHH Đức Thành	508.199.770	310.740.956
Công ty TNHH Hiếu Nam	1.259.951.000	1.704.786.600
Công ty TNHH MTV Thiên Long Ngọc Đình	463.432.644	887.168.160
Công ty TNHH Kỹ nghệ Eco Tech	56.818.130	1.077.805.832
Các nhà cung cấp khác	2.156.655.497	1.808.214.151
Cộng	9.282.158.443	10.478.696.841

Khả năng trả nợ: Tổng Công ty có khả năng trả tất cả các khoản nợ cho nhà cung cấp.

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Bên liên quan	-	-
Bên thứ ba	6.517.179.623	396.588.290
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Trường Sơn	6.000.000.000	-
- Khwisen Ltd	351.482.393	-
- Midan Global Limited	-	230.891.060
- STI Group Inc - Pebble Lane Living	115.697.230	115.697.230
- Các khách hàng khác	50.000.000	50.000.000
Cộng	6.517.179.623	396.588.290

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước của Tổng Công ty trong năm như sau:

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Phải thu (a)	Phải nộp (b)	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu (a)	Phải nộp (b)
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	185.595.740	185.595.740	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.689.063.732	4.042.858.427	8.744.335.478	-	2.987.586.681
Thuế thu nhập cá nhân	-	54.709.834	807.489.723	823.428.332	-	38.771.225
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	257.494.305	316.635.889	59.141.584	-
Lệ phí môn bài	-	-	14.000.000	6.000.000	-	8.000.000
Cộng	-	7.743.773.566	5.307.438.195	10.075.995.439	59.141.584	3.034.357.906

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

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

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tổng Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT cho các sản phẩm và dịch vụ như sau:

- Xuất khẩu	0%
- Gỗ rừng trồng và cây giống	không chịu thuế
- Gỗ rừng trồng kinh doanh thương mại (đến 30/06/2025)	không phải kê khai, tính nộp thuế
- Gỗ rừng trồng kinh doanh thương mại (từ 01/07/2025)	8%
- Dịch vụ chăm sóc rừng và cung cấp nước sạch	5%
- Các sản phẩm và dịch vụ khác	8% - 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số 4.21 và số 37.

Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế trình bày trên báo cáo tài chính riêng này có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan có thẩm quyền.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay phải trả Công ty TNHH MTV Truyền hình cáp Quy Nhơn (bên liên quan)	39.554.795	37.701.370
Chi phí khai thác, chăm sóc rừng	3.537.666.207	67.500.000
Chi phí hoa hồng môi giới	693.392.301	629.799.680
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	123.000.000	57.000.000
Các chi phí khác	782.743.024	676.744.897
Cộng	5.176.356.327	1.468.745.947

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
23.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.791.805.023	2.780.156.886
Cho thuê văn phòng làm việc	305.958.577	300.506.017
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	2.485.846.446	2.479.650.869
23.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	71.706.206.993	73.000.851.349
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	71.706.206.993	73.000.851.349
Tổng cộng	74.498.012.016	75.781.008.235

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV Truyền hình cáp Quy Nhơn (lãi vay)	82.602.740	-
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy (lãi vay)	54.213.699	-
Kinh phí công đoàn	891.285.711	891.479.483
Phải trả lại tiền nhận trước về cho thuê cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Canh Vinh	5.450.305.890	7.323.978.757
Cổ tức còn phải trả	53.947.270	46.127.155
Các khoản khác	422.233.660	153.881.299
Cộng	6.954.588.970	8.415.466.694

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 01/01/2025	Số tiền vay trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Tại 31/12/2025
Vay bên liên quan	7.500.000.000	5.500.000.000	(2.500.000.000)	10.500.000.000
Lâm Duy Việt (a)	-	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-
Công ty THC (b)	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000
Công ty Ánh Vy (c)	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Vay khác	90.648.005.358	218.962.783.590	(204.247.223.559)	105.363.565.389
Vay cá nhân (a)	-	3.884.685.331	(250.000.000)	3.634.685.331
Vietcombank (d)	27.953.123.231	74.713.480.488	(63.022.384.366)	39.644.219.353
Vietinbank (e)	62.694.882.127	140.364.617.771	(140.974.839.193)	62.084.660.705
Cộng	98.148.005.358	224.462.783.590	(206.747.223.559)	115.863.565.389

Khả năng trả nợ: Tổng Công ty có khả năng trả tất cả các khoản nợ vay với bên cho vay.

- (a) Vay các cá nhân với thời hạn vay từ 01-09 tháng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động của Công ty. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 là 5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (b) Vay ngắn hạn Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn ("Công ty THC") theo hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 01/12/2024 và phụ lục hợp đồng sau đó, số tiền vay là 7,5 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay đến ngày 06/12/2025, lãi suất vay trong năm từ 6,0%-7,7%/năm, lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 là 7,7%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (c) Vay ngắn hạn Công ty TNHH Ánh Vy ("Công ty Ánh Vy") theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 22/09/2026, số tiền vay là 3 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay đến ngày 26/06/2026, lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 là 6,8%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

- (d) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định ("Vietcombank") theo các hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:

- Hợp đồng số 209/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 40 tỷ VND, để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại gỗ, dịch vụ lâm nghiệp, kinh doanh hạ tầng; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 05 tháng.
- Hợp đồng số 208/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 20 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương), để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động chế biến gỗ; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 08 tháng.

Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 31/12/2025 bằng VND dao động từ 3%/năm đến 4,6%/năm.

Khoản vay được đảm bảo một phần bằng việc: (i) thế chấp các tài sản cố định hữu hình thuộc sở hữu của Tổng Công ty; (ii) thế chấp hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; (iii) thế chấp quyền đòi nợ luân chuyển bao gồm các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán; và (iv) cầm cố sổ dư tiền gửi có kỳ hạn tại VCB. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 71,108 tỷ VND.

- (e) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Phú Tài ("Vietinbank") theo hợp đồng tín dụng hạn mức 100 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương) để bổ sung vốn lưu động thanh toán các chi phí kinh doanh sản xuất các sản phẩm từ gỗ, trồng rừng và khai thác trồng rừng của Tổng Công ty; thời hạn duy trì hạn mức đến 15/01/2026, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 9 tháng; lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 31/12/2025 bằng VND là 5,7%/năm.

Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản cố định thuộc sở hữu của Tổng Công ty là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 85,841 tỷ VND.

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Quỹ khen thưởng	Quỹ phúc lợi	Quỹ thưởng Ban điều hành	Tổng cộng
Tại 01/01/2025	322.083.970	105.538.000	-	427.621.970
Trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế	280.000.000	520.000.000	150.000.000	950.000.000
Thu khác	145.080.000	-	-	145.080.000
Chi khen thưởng, phúc lợi	(145.080.000)	(282.447.644)	(150.000.000)	(577.527.644)
Tại 31/12/2025	602.083.970	343.090.356	-	945.174.326

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**27.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2024	275.000.000.000	11.397.496.193	31.220.697.142	317.618.193.335
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(950.000.000)	(950.000.000)
Lợi nhuận sau thuế năm 2024	-	-	34.784.966.499	34.784.966.499
Tại 31/12/2024	275.000.000.000	11.397.496.193	65.055.663.641	351.453.159.834
Tại 01/01/2025	275.000.000.000	11.397.496.193	65.055.663.641	351.453.159.834
Chia cổ tức	-	-	(27.500.000.000)	(27.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(950.000.000)	(950.000.000)
Lợi nhuận sau thuế năm 2025	-	-	30.051.262.862	30.051.262.862
Tại 31/12/2025	275.000.000.000	11.397.496.193	66.656.926.503	353.054.422.696

27.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Cổ đông				
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vỹ	240.970.000.000	87,63	266.270.000.000	96,83
Các cổ đông khác	34.030.000.000	12,37	8.730.000.000	3,17
Cộng	275.000.000.000	100,00	275.000.000.000	100,00

27.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.500.000	27.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.500.000	27.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.500.000	27.500.000

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

27.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận của năm 2024 và năm 2023 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Chia cổ tức cho các cổ đông	27.500.000.000	-
Trích khen thưởng Ban điều hành	150.000.000	150.000.000
Trích quỹ khen thưởng	280.000.000	280.000.000
Trích quỹ phúc lợi	520.000.000	520.000.000
Cộng	28.450.000.000	950.000.000

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**28.1 Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	41.208,91	625,54
Euro (EUR)	-	13,66

28.2 Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu các khách hàng	5.623.669.639	5.623.669.639

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**29.1 Tổng doanh thu**

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng doanh thu	145.899.369.960	169.783.966.270
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	145.899.369.960	169.783.966.270
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán thành phẩm và hàng hóa	54.818.029.823	62.157.494.224
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	84.470.858.974	101.062.463.079
Doanh thu thuần cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	6.610.481.163	6.564.008.967

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

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	80.221.716	85.851.213
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình cáp Quy Nhơn	380.000.000	480.000.000
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn	8.723.725.200	9.287.491.200
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	4.393.351	117.698.726
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	80.221.716	85.851.213
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	137.249.586	135.196.812
Cộng	9.405.811.569	10.192.089.164

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa	39.397.621.052	51.752.120.477
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	64.557.040.871	83.950.472.333
Giá vốn của cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	2.731.013.024	4.168.508.344
Cộng	106.685.674.947	139.871.101.154

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	27.380.583	7.003.832
Lãi cho vay, chậm thanh toán	3.368.231.484	4.198.875.809
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.911.323.000	1.745.570.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	521.048.772	1.224.995.280
Cộng	19.827.983.839	7.176.444.921

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	5.935.232.191	4.160.285.741
Dự phòng / (Hoàn nhập) đầu tư tài chính	(385.726.747)	2.881.636.312
Lỗ chênh lệch tỷ giá	448.255.856	829.589.686
Cộng	5.997.761.300	7.871.511.739

33. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí vật liệu và đồ dùng	936.855.972	1.401.438.794
Chi phí dịch vụ mua ngoài	851.870.399	936.819.139
Các chi phí khác	743.608.532	1.015.896.964
Cộng	2.532.334.903	3.354.154.897

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	5.847.876.308	5.522.577.731
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	475.534.002	534.420.474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.851.857.245	2.122.721.951
Chi phí dự phòng	325.092.201	246.011.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.754.969.443	3.423.501.753
Các chi phí khác	3.631.265.745	2.645.107.477
Cộng	15.886.594.944	14.494.340.665

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.181.688.000	-
Thu nhập từ đền bù thu hồi mặt bằng	152.964.800	32.204.043.603
Các khoản thu nhập khác	5.000	451.072.088
Cộng	2.334.657.800	32.655.115.691

36. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.434.488.000	-
Chi phí do thu hồi mặt bằng	140.516.063	-
Các chi phí khác	889.535.454	143.422.188
Cộng	2.464.539.517	143.422.188

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán trước thuế	34.495.105.988	43.880.996.239
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>2.016.235.893</i>	<i>3.391.916.315</i>
Các khoản chi phí không được trừ	2.016.235.893	3.391.916.315
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(385.726.747)</i>	<i>(2.016.614.719)</i>
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	36.125.615.134	45.256.297.835
Thu nhập không chịu thuế (cổ tức và lợi nhuận được chia)	(15.911.323.000)	(1.745.570.000)
Tổng thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	20.214.292.134	43.510.727.835
Thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo thuế suất phổ thông (20%)	4.042.858.427	8.702.145.567
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.042.858.427	8.702.145.567

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	
	31/12/2025	01/01/2025	Năm 2025	Năm 2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	400.984.699		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.133.845.174	4.534.829.873	400.984.699	60.913.544
Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.133.845.174)	(4.133.845.174)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.133.845.174	4.133.845.174		332.970.629
Bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(4.133.845.174)	(4.133.845.174)		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			400.984.699	393.884.173

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.755.564.690	23.259.333.933
Chi phí nhân công	25.265.899.431	32.202.795.526
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.910.597.184	5.200.021.323
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.773.903.417	74.214.573.132
Chi phí khác bằng tiền	5.542.249.984	5.295.361.633
Cộng	113.248.214.706	140.172.085.547

40. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**40.1 Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

	Năm 2025	Năm 2024
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.807.772.516	4.097.196.655
Khấu hao tài sản cố định vô hình	308.640.288	308.640.288
Khấu hao bất động sản đầu tư	794.184.380	794.184.380
Cộng	4.910.597.184	5.200.021.323

40.2 Các khoản dự phòng

	Năm 2025	Năm 2024
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu ngắn hạn khó đòi	325.092.201	246.011.279
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	(385.726.747)	2.881.636.312
Cộng	(60.634.546)	3.127.647.591

40.3 Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	(27.380.583)	(7.003.832)
Lãi cho vay, chậm thanh toán	(3.368.231.484)	(4.198.875.809)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(15.911.323.000)	(1.745.570.000)
Cộng	(19.306.935.067)	(5.951.449.641)

40.4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia

	Năm 2025	Năm 2024
Thu lãi tiền gửi ngân hàng	27.380.583	7.003.832
Thu tiền lãi cho vay, chậm thanh toán	5.651.205.771	9.320.000.000
Thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	14.412.823.000	12.625.060.000
Cộng	20.091.409.354	21.952.063.832

41. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan chủ yếu của Tổng Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	Công ty mẹ
Các công ty con của Tổng Công ty (thuyết minh số 1.5)	Công ty con
Các công ty liên kết của Tổng Công ty (thuyết minh số 1.5)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ
Công ty TNHH Khoáng sản Việt Lâm	Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An viên An Lộc Phát	Ông Vũ Hồng Quân là Giám đốc của công ty này
Công ty TNHH Takumino	Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty này
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt
Thành viên gia đình của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát	Thành viên gia đình của Thành viên quản lý chủ chốt

Danh sách chi tiết các bên liên quan của Tổng Công ty được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 số 02/BC-HĐQT được công bố thông tin đại chúng ngày 30/01/2026.

41.1 Giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan

Ngoài giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ được trình bày tại thuyết minh số 29, giữa Tổng Công ty và các bên liên quan còn có các giao dịch trọng yếu khác như sau:

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy		
Cho vay	-	17.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	-	35.780.780.000
Lãi cho vay	-	405.129.191
Mua vật tư	901.007.800	-
Vay	3.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	24.097.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C		
Cổ tức được chia	1.498.500.000	-
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn		
Lãi vay phải trả	477.965.755	-
Vay tiền	-	7.500.000.000

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

Bên liên quan/Nội dung giao dịch (tiếp theo)	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn		
Mua gỗ nguyên liệu	8.063.168.000	7.112.006.600
Lợi nhuận được chia	4.998.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO		
Cho vay	267.000.000	681.600.000
Công ty Cổ phần PISICO Đắc Lắc		
Nhận lại vốn đầu tư	1.296.302.000	2.692.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Việt Phát		
Góp vốn đầu tư	37.524.043.607	89.514.293.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắc Lắc		
Góp vốn đầu tư	4.096.302.000	8.017.024.000
Cho vay	854.000.000	-
Mua dăm gỗ	1.418.021.540	-
Ứng tiền mua dăm gỗ	4.531.463.263	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định		
Cho vay	-	54.960.781.541
Lãi cho vay	3.282.026.245	3.668.385.908
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm		
Cổ tức được chia	4.051.350.000	1.710.570.000
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh		
Cổ tức được chia	3.745.973.000	-
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt		
Thu hồi tiền ứng trước	-	6.300.000.000
Lãi ứng trước tiền hàng	-	99.453.699
Ông Lâm Duy Việt		
Vay	2.500.000.000	-
Lãi vay phải trả	4.520.548	-

41.2 Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được tính vào chi phí kinh doanh của Tổng Công ty trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Thù lao	468.000.000	204.000.000
Bà Đồng Thị Ánh	60.000.000	84.000.000
Ông Lâm Duy Việt	120.000.000	-
Ông Vũ Hồng Quân	120.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Minh	48.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn	72.000.000	30.000.000
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	48.000.000	30.000.000

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền lương và tiền thưởng	3.690.276.400	4.108.713.000
Ông Lâm Đình An	214.544.061	734.448.650
Bà Đồng Thị Ánh	946.095.853	716.172.639
Ông Vũ Hồng Quân	-	25.000.000
Ông Lâm Duy Việt	1.056.673.731	1.102.926.921
Ông Nguyễn Hoàng Hải	524.664.853	478.097.409
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	-	15.000.000
Ông Nguyễn Tường Linh	483.723.524	522.486.369
Ông Nguyễn Hoàng Lam	464.574.378	514.581.012
Tổng cộng	4.158.276.400	4.312.713.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ giữa Tổng Công ty với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7, 8, 9, 10, 20 và 25.

42. CÁC CAM KẾT**42.1 Cam kết góp vốn đầu tư**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tổng Công ty có các khoản cam kết góp vốn đầu tư như sau:

Tên đơn vị nhận vốn đầu tư	Vốn điều lệ của đơn vị nhận vốn đầu tư	Cam kết góp vốn của Tổng Công ty		
		Số tiền	Tỷ lệ	Số vốn còn phải góp tại 31/12/2025
Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	350.000.000.000	200.000.000.000	57,14%	46.414.688.234
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk (*)	12.000.000.000	9.982.800.000	83,19%	(3.677.860.000)
Cộng	362.000.000.000	209.982.800.000		42.736.828.234

(*) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đang góp vượt số vốn đăng ký góp tại công ty này. Hiện tại công ty này chưa hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ.

42.2 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tổng Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Trong vòng 1 năm	740.966.630	740.966.630
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.463.333.308	2.588.462.556
Sau 5 năm	10.110.213.880	10.726.047.208
Cộng	13.314.513.818	14.055.476.394

Các cam kết thanh toán thuê hoạt động thể hiện số tiền phải trả về thuê quyền sử dụng đất, thuê đất trồng rừng sản xuất, thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng tại Văn phòng Tổng Công ty và các Xí nghiệp, liên quan đến các hợp đồng thuê có thời gian trên 01 năm.

43. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Tổng Công ty khẳng định không còn có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính riêng

Gia Lai, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Võ Minh Bạ
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng


Đồng Thị Ánh

Chủ tịch Hội đồng quản trị