TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN
Người ký/Signer: ĐỒNG THỊ ÁNH
Chức vụ/Position: Chủ tịch HĐQT/Chairwomen of BOD

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH **CÔNG TY CỔ PHẦN** **PISICO BINH DINH CORPORATION** **JOINT STOCK COMPANY**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence – Freedom – Happiness**
Số/No: 330/TCT-TCKT	*Gia Lai, ngày 27 tháng 10 năm 2026* *Gia Lai, 27 October 2026*

V/v công bố thông tin về Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất Quý 3 năm 2026 và giải trình các nội dung liên quan./
Re: Disclosure of the combined and consolidated financial statements for the third quarter of 2026 and explanation of related matters

Kính gửi:
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

To:
- *The State Securities Commission*
- *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 – Công ty cổ phần (CTCP) thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:/ *In accordance with Clauses 3 and 4 of Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on information disclosure in the securities market, PISICO Binh Dinh Corporation – Joint Stock Company hereby discloses its financial statements for the third quarter of 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

1. BCTC Quý 3 năm 2026/ *Financial Statements for the Third Quarter of 2026*

- BCTC Quý 3 năm 2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:/ *The Financial statements for the third quarter of 2026, as stipulated in Clause 3 of Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC, comprise*:

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

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated financial statements (the Company has subsidiaries);*

☑ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined financial statements (The Company has dependent accounting units with their own accounting departments);*

- 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 pursuant to 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 profit or loss for the reporting period change by 10% or more compared to that of the corresponding period of the previous year?*

☑ Có/Yes ☐ Không/No

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước/ *Document explaining the change in profit of 10% or more compared to the same period of the previous year:*

☑ 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?/ *Did the profit after tax for the reporting period incur a loss, or turn from profit in the corresponding period of the previous year to 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 on post-tax profit incurring a loss, turning from profit in the corresponding period of the previous year to loss in this period, or vice versa:*

☐ Có/Yes ☐ Không/No

Nơi nhận:/ Recipient:
- Như trên/ As stated above;
- Website PISICO/ *PISICO's website*;
- Ban Tổng giám đốc/ *Board of General Directors*;
- Các phòng nghiệp vụ/Departments;
- Lưu/ *Filed*: Văn thư/ *Administrative Office*

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)

M.S.D.N: 4100258... C.T.C.P ★ TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH -CÔNG TY CỔ PHẦN ★ T.P QUY NHƠN-T.BÌNH ĐỊNH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đồng Thị Ánh

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	
2.	Bảng báo cáo tình hình tài chính	1 - 2
3.	Báo cáo kết quả kinh doanh	3
4.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4 -5
5.	Thuyết minh Báo cáo tài chính	6 - 28

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

Mẫu B 01 -DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	TM	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
A	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**181.206.752.741**	**152.023.231.832**
I	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**6.750.384.251**	**1.758.878.256**
1	Tiền	111	5	6.750.384.251	1.758.878.256
II	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**64.851.142.917**	**57.304.139.268**
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	64.851.142.917	57.304.139.268
III	**Các khoản phải thu**	**130**		**27.318.761.319**	**54.362.518.542**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.395.671.581	39.427.564.525
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.440.866.133	10.674.872.055
3	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	21.856.861.633	7.566.191.598
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(3.374.638.028)	(3.306.109.636)
IV	**Hàng tồn kho**	**140**		**75.165.489.376**	**31.200.473.026**
1	Hàng tồn kho	141	11.1	75.165.489.376	31.200.473.026
V	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		**2.264.953.545**	**5.236.082.365**
1	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		2.264.953.545	5.236.082.365
VI	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**4.856.021.333**	**2.161.140.375**
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12.1	190.151.657	49.644.925
2	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		4.203.579.014	2.052.353.866
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		462.290.662	59.141.584
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**446.083.579.342**	**427.646.613.519**
II	**Tài sản cố định**	**220**		**37.883.152.465**	**40.857.722.864**
1	**Tài sản cố định hữu hình**	**221**	13	**28.447.333.049**	**31.190.423.232**
-	Nguyên giá	222	13.1	102.578.420.868	102.509.546.760
-	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(74.131.087.819)	(71.319.123.528)
2	**Tài sản cố định vô hình**	**227**	14	**9.435.819.416**	**9.667.299.632**
-	Nguyên giá	228	14.1	13.607.264.000	13.607.264.000
-	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	14.2	(4.171.444.584)	(3.939.964.368)
IV	**Bất động sản đầu tư**	**240**	16	**24.764.227.271**	**25.359.865.556**
1	Nguyên giá	241	16.1	36.920.640.136	36.920.640.136
2	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242	16.2	(12.156.412.865)	(11.560.774.580)
V	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**14.310.222.430**	**94.191.145**
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		14.310.222.430	94.191.145
VI	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**364.732.647.644**	**356.730.160.518**
1	Đầu tư vào công ty con	261	17.1	238.748.625.056	230.728.625.056
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	17.2	127.476.363.712	127.476.363.712
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	17.3	7.511.619.996	7.511.619.996
4	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	17	(9.003.961.120)	(8.986.448.246)
VII	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**4.393.329.532**	**4.604.673.436**
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12.2	4.393.329.532	4.604.673.436
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**627.290.332.083**	**579.669.845.351**

Mẫu B 01 -DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	TM	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
C	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**248.277.535.654**	**226.615.422.655**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**154.381.100.065**	**154.909.215.662**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	18.730.719.249	9.282.158.443
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	2.971.910.236	6.517.179.623
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	47.661.215	53.947.270
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	16.167.756	3.034.357.906
5	Phải trả người lao động	315		664.861.992	4.344.029.655
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	1.682.717.818	5.176.356.327
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23.1	2.843.538.122	2.791.805.023
8	Phải trả ngắn hạn khác	320	24	22.242.544.910	6.900.641.700
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25.1	104.049.412.141	115.863.565.389
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	26	1.131.566.626	945.174.326
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**93.896.435.589**	**71.706.206.993**
1	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23.2	70.216.742.589	71.706.206.993
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25.2	23.679.693.000	-
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	27	**379.012.796.429**	**353.054.422.696**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		275.000.000.000	275.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*275.000.000.000*	*275.000.000.000*
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		11.397.496.193	11.397.496.193
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		92.615.300.236	66.656.926.503
-	*LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*65.706.926.503*	*36.605.663.641*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*26.908.373.733*	*30.051.262.862*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**627.290.332.083**	**579.669.845.351**

Gia Lai, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Thị Hồng Thu	Nguyễn Hoàng Lam	Đồng Thị Ánh

M.S.D.N: 4100258987 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN
T.P QUY NHƠN - T. BÌNH ĐỊNH

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

Mẫu B 02 -DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý III/2026		Quý III/2025	
				Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026	Luỹ kế từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025	Luỹ kế từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		26.350.963.233	77.255.137.978	18.084.488.314	79.582.709.588
3	Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	10	29	26.350.963.233	77.255.137.978	18.084.488.314	79.582.709.588
4	Giá vốn hàng bán	11	30	21.766.672.841	60.431.117.852	13.471.324.787	62.802.696.376
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV**	**20**		**4.584.290.392**	**16.824.020.126**	**4.613.163.527**	**16.780.013.212**
7	Doanh thu hoạt động tài chính	22	31	12.407.350.722	30.691.637.878	837.728.087	18.829.236.789
8	Chi phí tài chính	23	32	2.200.152.643	5.676.066.874	1.615.447.693	4.392.878.826
	Trong đó: chi phí lãi vay	*24*		*2.184.846.406*	*5.542.386.999*	*1.584.188.485*	*4.345.098.820*
9	Chi phí bán hàng	25	33	222.474.382	1.195.590.540	159.777.776	627.500.719
12	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	3.453.652.428	11.024.804.794	3.101.252.213	10.349.783.537
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**11.115.361.661**	**29.619.195.796**	**574.413.932**	**20.239.086.919**
12	Thu nhập khác	31	35	14.721.152.519	15.471.998.269	2.181.688.000	2.334.657.800
13	Chi phí khác	32	36	18.047.610.500	18.047.610.500	1.434.488.000	1.575.029.259
14	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(3.326.457.981)**	**(2.575.612.231)**	**747.200.000**	**759.628.541**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**	**0**	**7.788.903.680**	**27.043.583.565**	**1.321.613.932**	**20.998.715.460**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	0	(586.237.286)	135.209.832	306.526.179	1.055.271.746
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(15.590.386)	364.465.206
18	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**	**0**	**8.375.140.966**	**26.908.373.733**	**1.030.678.139**	**19.578.978.508**

Gia Lai, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Thị Hồng Thu	Nguyễn Hoàng Lam	Đồng Thị Ánh

M.S.D.N: 4100258987 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH -CÔNG TY CỔ PHẦN
T.P QUY NHƠN - T. BÌNH ĐỊNH

Mẫu B 03 -DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

Đơn vị tính: VND

TT	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Tại 30/09/2026	Tại 30/09/2025
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***27.043.583.565***	***20.998.715.460***
2	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.639.082.792	3.676.797.650
-	Các khoản dự phòng	03		86.041.266	(322.838.777)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		16.258.723	(20.661.072)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(30.525.677.649)	(18.310.177.161)
-	Chi phí đi vay	06		5.542.386.999	4.345.098.820
3	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***5.801.675.696***	***10.366.934.920***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.367.283.667	61.918.693.999
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(40.993.887.530)	(16.573.492.106)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.620.576.382	(11.635.863.077)
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		70.837.172	49.746.156
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(5.558.909.698)	(4.240.052.063)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.585.087.175)	(8.074.362.537)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	124.020.000
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(763.607.700)	(512.249.144)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(10.041.119.186)**	**31.423.376.148**
II	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(14.766.043.793)	(678.045.579)
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.646.000.000)	(1.071.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.250.000.000	-
-	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.020.000.000)	(41.300.345.607)
-	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.296.302.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.371.674.000	20.052.704.167
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**3.189.630.207**	**(21.700.385.019)**
III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
-	Tiền thu từ đi vay	33		183.377.822.612	166.898.929.919
-	Tiền trả nợ gốc vay	34		(171.512.282.860)	(150.782.176.329)
-	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.286.055)	(27.505.574.885)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**11.859.253.697**	**(11.388.821.295)**

Mẫu B 03 -DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

Đơn vị tính: VND

TT	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Tại 30/09/2026	Tại 30/09/2025
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**5.007.764.718**	**(1.665.830.166)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1.758.878.256**	**4.172.950.424**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(16.258.723)	10.613.944
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**6.750.384.251**	**2.517.734.202**

Gia Lai, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Thị Hồng Thu	Nguyễn Hoàng Lam	Đồng Thị Ánh

Mẫu B 09-DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
(Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

1.1 Hình thức sở hữu vốn:

- Loại hình Tổng Công ty: Công ty cổ phần

1.2 Lĩnh vực kinh doanh:

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh:

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...

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh bất động sản (đầu tư nhà ở xã hội) và trồng rừng là trên 12 tháng, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác là trong vòng 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Tổng Công ty thay đổi các chính sách kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/12/2025.

1.6 Cấu trúc Tổng Công ty

Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty bao gồm các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và 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 CP DV PT Hạ tầng PBC	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 MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn	198 Trần Hưng Đạo, 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 MTV HR PISICO	99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	5.000.000	100,00	100,00	100,00

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 CP PISICO Đắk Lắk	Xã M'ĐrắK, tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ...	15.000.000	81,95	81,95	81,95
Công ty CP Đầu tư PISICO Đắk Lắk	Xã M'ĐrắK, tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ; Trồng rừng; Khai thác gỗ...	15.706.000	86,98	86,98	86,98
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	62,82	62,82	62,82
Công ty TNHH MTV PSICO An Gia Phát	Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai	Đầu tư hạ tầng; Kinh doanh bất động sản	52.700.000	100,00	100,00	100,00

b. Các công ty liên doanh, 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 CP 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 CP 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 CP 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 (1)	Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào	Trồng và khai thác cây cao su	-	50,00	50,00	50,00
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định (2)	Lô E15.1 - E16.2, KCN Nhơn Hoà, Phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Chế biến dăm gỗ; Sản xuất nguyên liệu giấy...	-	45,00	45,00	22,95

(1) 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.

(2) 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 XK PISICO - CN PISICO	Khu vực 7, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai
Xí nghiệp Lâm nghiệp PISICO - Chi nhánh PISICO	Tổ 6, KV 7, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai
Xí nghiệp KD và PT Hạ tầng PISICO - CN PISICO	99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Đồng thời được trình bày lại từ Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/12/2025.

1.8 Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật:

- 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 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 4120258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu vào ngày 01 tháng 9 năm 2010.

- Ngày 17 tháng 12 năm 2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 3065/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa chuyển Tổng Công ty Sản xuất Đầu tư Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Bình Định thành Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần.

- Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần kể từ ngày 27/01/2014 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4120258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 27 tháng 01 năm 2014.

- Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4120258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp thay đổi lần thứ 9 vào ngày 08/05/2025 với vốn điều lệ là 275.000.000.000 VND.

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

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

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán 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. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Cơ sở lập và trình bày báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày 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.

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2026 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 này 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.

3.2 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/12/2025, 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.

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

Ban Tổng Giám đốc 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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 kỳ 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.

4.2 Các khoản 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.

4.3 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 giữa 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.

4.4 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.

4.5 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định của Tổng Công ty bao gồm:

**** 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	01 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	01 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 15	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 - 08	năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	02 - 08	năm

**** 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.

**** 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.

4.7 Ghi nhận và khấu hao tài sản sinh học

Tài sản sinh học của Tổng Công ty bao gồm rừng trồng cây Keo phục vụ mục đích khai thác gỗ nguyên liệu.

Nguyên giá của tài sản sinh học bao gồm toàn bộ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc hình thành rừng trồng như: chi phí cây giống, chi phí trồng, chi phí chăm sóc, chi phí phân bón, chi phí nhân công, chi phí quản lý và bảo vệ rừng cùng các chi phí liên quan khác phát sinh trong quá trình hình thành rừng.

Chu kỳ sinh trưởng và khai thác đối với rừng trồng cây Keo của Tổng Công ty thông thường từ 05 đến 07 năm, tùy thuộc điều kiện sinh trưởng và kế hoạch khai thác.

Do đặc thù của tài sản sinh học là rừng trồng được khai thác một lần vào cuối chu kỳ sinh trưởng, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao định kỳ trong thời gian sinh trưởng của rừng. Giá trị tài sản sinh học được theo dõi theo nguyên giá và được ghi giảm khi rừng được khai thác.

Khi thực hiện khai thác, toàn bộ giá trị còn lại của rừng trồng được kết chuyển vào giá vốn hàng bán tương ứng với sản lượng gỗ khai thác trong kỳ.

4.8 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.

4.9 Chi phí chờ phân bổ

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.

4.10 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.

4.11 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận khi có quyết định hoặc thông báo chia cổ tức của Chủ tịch HĐQT dựa trên nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về phân phối lợi nhuận. Khi quyết định hoặc thông báo được ban hành, Tổng Công ty ghi nhận khoản phải trả tương ứng và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Cổ tức phải trả được xác định theo giá trị ghi trong nghị quyết. Các khoản cổ tức phải trả được trình bày trong phần nợ phải trả ngắn hạn hoặc dài hạn và công bố chi tiết trong Thuyết minh BCTC về tình hình thanh toán và số cổ tức đã công bố nhưng chưa chi.

4.12 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

4.13 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.

4.14 Nợ vay và chi phí đi vay

Nợ vay từ ngân hàng và các tổ chức khác được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau đó phản ánh theo giá trị gốc còn phải trả. Các khoản vay được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán theo hợp đồng.

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.

4.15 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.

4.16 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
- Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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.

4.17 Giá vốn hàng bán

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

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

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

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.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

** Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành*

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

4.20 Bên liên quan

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	2.512.624.906	519.762.644
Tiền gửi không kỳ hạn	4.237.759.345	1.239.115.612
+ Ngân hàng VCB Bình Định	*755.653.355*	*149.269.754*
+ Ngân hàng Vietinbank Phú Tài	*3.408.735.380*	*1.054.455.954*
+ Ngân hàng BIDV Bình Định	*73.370.610*	*31.771.478*
+ Các ngân hàng khác	-	*3.618.426*
Cộng	**6.750.384.251**	**1.758.878.256**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị sổ sách	Giá gốc	Giá trị sổ sách
Tiền gửi có kỳ hạn	520.500.000	520.500.000	520.500.000	520.500.000
Cho vay (Bên liên quan)	53.408.041.549	53.408.041.549	49.012.041.549	49.012.041.549
- Công ty TNHH MTV HR PISICO	948.600.000	948.600.000	948.600.000	948.600.000
- Công ty CP Đầu tư PISICO Đắk Lắk	6.500.000.000	6.500.000.000	854.000.000	854.000.000
- Công ty CP Kinh doanh công nông nghiệp Bình Định	45.959.441.549	45.959.441.549	47.209.441.549	47.209.441.549
Lãi cho vay (Bên liên quan)	10.922.601.368	10.922.601.368	7.771.597.719	7.771.597.719
- Công ty TNHH MTV HR PISICO	149.535.713	149.535.713	88.721.357	88.721.357
- Công ty CP Đầu tư PISICO Đắk Lắk	166.084.481	166.084.481	23.390.893	23.390.893
- Công ty CP Kinh doanh công nông nghiệp Bình Định	10.606.981.174	10.606.981.174	7.659.485.469	7.659.485.469
Cộng	**64.851.142.917**	**64.851.142.917**	**57.304.139.268**	**57.304.139.268**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
Bên liên quan	**150.437.848**	**170.437.848**
- Công ty TNHH MTV HR PISICO	150.437.848	150.437.848
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	-	5.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	-	5.000.000
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	-	10.000.000
Bên thứ ba	**5.245.233.733**	**39.257.126.677**
- Công Ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn	-	14.164.141.214
- LANDI SCHWEIZ AG	-	3.363.122.005
- SIPLEC	-	16.981.027.390
- Công ty TNHH Vạn Đại	1.762.425.360	1.772.819.446
- Các khách hàng khác	3.482.808.373	2.976.016.622
Cộng	**5.395.671.581**	**39.427.564.525**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Bên liên quan	**950.000.000**	**3.000.000.000**
- Công ty CP Đầu tư PISICO Đắk Lắk	950.000.000	3.000.000.000
Bên thứ ba	**2.490.866.133**	**7.674.872.055**
- Công ty TNHH địa ốc Gia Phú	645.609.522	645.609.522
- Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Phương Việt	52.500.000	139.761.600
- Công ty TNHH cửa Gia Ngân	-	330.505.144
- Công ty TNHH Hương Giang	-	6.090.000.000
- Công ty TNHH công nghệ và dịch vụ Nhất Tín	627.200.000	268.800.000
- Các khách hàng khác	1.165.556.611	200.195.789
Cộng	**3.440.866.133**	**10.674.872.055**

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
Bên liên quan	**428.776.438**	**3.763.733.767**
- Công ty CP DV PT hạ tầng PBC	-	2.997.000.000
- Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn	21.106.391	-
- NGUYỄN TƯỜNG LINH	-	331.100.000
- Công ty CP PISICO - Hà Thanh	407.670.047	435.633.767
Bên thứ ba	**21.428.085.195**	**3.802.457.831**
- Công ty cổ phần tinh bột sắn xuất khẩu Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572
- Công ty TNHH thương mại dịch vụ và sản xuất Trường Sơn	5.984.411.000	-
- Công ty TNHH Quế Tiến	2.682.390.500	-
- Công ty TNHH dịch vụ tổng hợp Việt Tiến	2.764.908.500	-
- Phải thu khác	8.963.171.623	2.769.254.259
Cộng	**21.856.861.633**	**7.566.191.598**

10. 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.

	30/09/2026			01/01/2026		
	Nợ quá hạn (Giá gốc)	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Nợ quá hạn (Giá gốc)	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
*** Phải thu khách hàng**	**2.877.774.928**	**1.695.824.934**	**1.181.949.994**	**2.719.583.702**	**1.627.296.542**	**1.092.287.160**
Công ty TNHH sản xuất bao bì Hoà Phát	281.212.834	233.215.159	47.997.675	299.919.584	236.999.309	62.920.275
Công ty TNHH sản xuất thương mại Hoàng Gia	283.230.445	84.969.134	198.261.311	276.419.035	82.925.711	193.493.324
Công ty TNHH sản xuất thương mại Thành Luân	122.961.312	36.888.394	86.072.918	-	-	-
Công ty TNHH Vạn Đại	1.372.819.446	655.165.488	717.653.958	1.381.942.236	667.765.114	714.177.122
Các khách hàng khác	817.550.891	685.586.759	131.964.132	761.302.847	639.606.408	121.696.439
*** Trả trước người bán**	**645.609.522**	**645.609.522**	**-**	**645.609.522**	**645.609.522**	**-**
*** Phải thu khác**	**1.033.203.572**	**1.033.203.572**	**-**	**1.033.203.572**	**1.033.203.572**	**-**
Công ty CP tinh bột sắn XK Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572	-	1.033.203.572	1.033.203.572	-
Cộng	**4.556.588.022**	**3.374.638.028**	**1.181.949.994**	**4.398.396.796**	**3.306.109.636**	**1.092.287.160**

11. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
11.1 Ngắn hạn	**75.165.489.376**	**-**	**31.200.473.026**	**-**
Nguyên liệu, vật liệu	12.494.068.741	-	13.237.041.312	-
Chi phí SXKD dở dang	61.098.712.072	-	15.908.308.826	-
- Đầu tư Nhà ở xã hội	38.756.375.741	-	4.532.758.511	-
- Chi phí SXKD dở dang khác	22.342.336.331	-	11.375.550.315	-
Sản phẩm	1.572.708.563	-	2.055.122.888	-
Cộng	**75.165.489.376**	**-**	**31.200.473.026**	**-**

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
12.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**190.151.657**	**49.644.925**
Chi phí bảo hiểm	85.113.745	7.198.936
Chi phí chờ phân bổ khác	105.037.912	42.445.989
12.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**4.393.329.532**	**4.604.673.436**
Chi phí thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.822.304.410	3.951.146.133
Chi phí sửa chữa	156.347.963	337.452.015
Chi phí chờ phân bổ khác	414.677.159	316.075.288
Tổng cộng	**4.583.481.189**	**4.654.318.361**

13. 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
13.1 Nguyên giá						
Tại 01/01/2026	**65.140.114.934**	**21.512.093.969**	**13.785.614.354**	**785.616.014**	**1.286.107.489**	**102.509.546.760**
Mua trong kỳ	68.874.108	-	-	-	-	68.874.108
Tại 30/09/2026	**65.208.989.042**	**21.512.093.969**	**13.785.614.354**	**785.616.014**	**1.286.107.489**	**102.578.420.868**
Giá trị hao mòn						
Tại 01/01/2026	**40.509.272.982**	**18.612.188.805**	**10.524.497.868**	**735.436.014**	**937.727.859**	**71.319.123.528**
Trích khấu hao	1.730.766.994	498.260.242	510.669.833	12.545.001	59.722.221	2.811.964.291
Tại 30/09/2026	**42.240.039.976**	**19.110.449.047**	**11.035.167.701**	**747.981.015**	**997.450.080**	**74.131.087.819**
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2026	**24.630.841.952**	**2.401.644.922**	**2.750.446.653**	**50.180.000**	**348.379.630**	**31.190.423.232**
Tại 30/09/2026	**22.968.949.066**	**2.401.644.922**	**2.750.446.653**	**37.634.999**	**288.657.409**	**28.447.333.049**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
14.1 Nguyên giá			
Tại 01/01/2026	**13.607.264.000**	**-**	**13.607.264.000**
Tại 30/09/2026	**13.607.264.000**	**-**	**13.607.264.000**
14.2 Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2026	**3.939.964.368**	**-**	**3.939.964.368**
Trích khấu hao	231.480.216	-	231.480.216
Tại 30/09/2026	**4.171.444.584**	**-**	**4.171.444.584**
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2026	**9.667.299.632**	**-**	**9.667.299.632**
Tại 30/09/2026	**9.435.819.416**	**-**	**9.435.819.416**

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN SINH HỌC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Rừng trồng gỗ Keo	2.264.953.545	-	5.236.082.365	-

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Cơ sở hạ tầng CNN Cát Nhơn	CSHT CNN Cát Nhơn mở rộng	Tổng cộng
16.1 Nguyên giá			
Tại 01/01/2026	**36.920.640.136**	**-**	**36.920.640.136**
Tại 30/09/2026	**36.920.640.136**	**-**	**36.920.640.136**
16.2 Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2026	**11.560.774.580**	**-**	**11.560.774.580**
Trích khấu hao	595.638.285	-	595.638.285
Tại 30/09/2026	**12.156.412.865**	**-**	**12.156.412.865**
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2026	**25.359.865.556**	**-**	**25.359.865.556**
Tại 30/09/2026	**24.764.227.271**	**-**	**24.764.227.271**

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
17.1 Đầu tư vào công ty con	**238.748.625.056**	**5.364.291.990**	**233.384.333.066**	**230.728.625.056**	**5.346.779.116**	**225.381.845.940**
Công ty CP DV PT Hạ tầng PBC	37.605.000.000	-	37.605.000.000	37.605.000.000	-	37.605.000.000
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn	5.469.524.664	-	5.469.524.664	5.469.524.664	-	5.469.524.664
Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Qui Nhơn	14.101.830.626	-	14.101.830.626	14.101.830.626	-	14.101.830.626
Công ty TNHH MTV HR PISICO	5.000.000.000	4.072.771.135	927.228.865	5.000.000.000	4.055.258.261	944.741.739
Công ty CP PISICO Đắk Lắk	1.306.298.000	1.291.520.855	14.777.145	1.306.298.000	1.291.520.855	14.777.145
Công ty CP Đầu tư PISICO Đắk Lắk	13.660.660.000	-	13.660.660.000	13.660.660.000	-	13.660.660.000
Công ty TNHH Đầu Tư An Việt Phát	161.605.311.766	-	161.605.311.766	153.585.311.766	-	153.585.311.766
17.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**127.476.363.712**	**-**	**127.476.363.712**	**127.476.363.712**	**-**	**127.476.363.712**
Công ty CP Kinh doanh công nông nghiệp Bình Định	110.011.633.155	-	110.011.633.155	110.011.633.155	-	110.011.633.155
Công ty CP chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	7.796.250.557	-	7.796.250.557	7.796.250.557	-	7.796.250.557
Công ty CP PISICO - Hà Thanh	9.668.480.000	-	9.668.480.000	9.668.480.000	-	9.668.480.000

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**7.511.619.996**	**3.639.669.130**	**3.871.950.866**	**7.511.619.996**	**3.639.669.130**	**3.871.950.866**
Công ty CP CB LS PISICO Quảng Nam	3.776.950.866	-	3.776.950.866	3.776.950.866	-	3.776.950.866
Công ty CP CB tinh bột sắn Bình Định	3.639.669.130	3.639.669.130	-	3.639.669.130	3.639.669.130	-
Công ty CP XNK DV và ĐT Việt Nam (VICOSIMEX)	95.000.000	-	95.000.000	95.000.000	-	95.000.000
Cộng	**373.736.608.764**	**9.003.961.120**	**364.732.647.644**	**365.716.608.764**	**8.986.448.246**	**356.730.160.518**

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Bên thứ ba	**18.730.719.249**	**9.282.158.443**
- Công ty TNHH tổng hợp Nhân Phát	-	1.194.290.528
- Công ty TNHH lâm nghiệp Quỳnh Nhân	-	3.642.810.874
- Công ty TNHH Hiếu Nam	355.335.200	1.259.951.000
- Công ty TNHH MTV Thiên Long Ngọc Đỉnh	1.472.720.200	463.432.644
	30/09/2026	**01/01/2026**
- Công ty TNHH Dịch vụ tổng hợp Việt Tiến	2.129.185.019	-
- Công ty TNHH thương mại dịch vụ và sản xuất Trường Sơn	5.400.887.558	-
- Các nhà cung cấp khác	9.372.544.977	2.721.627.374
Cộng	**18.730.719.249**	**9.282.158.443**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Bên thứ ba	**2.971.910.236**	**6.517.179.623**
- Công ty TNHH thương mại dịch vụ và sản xuất Trường Sơn	-	6.000.000.000
- STI GROUP INC	115.697.230	115.697.230
- Các nhà cung cấp khác	2.856.213.006	401.482.393
Cộng	**2.971.910.236**	**6.517.179.623**

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
Bên thứ ba	**47.661.215**	**53.947.270**
- Các cổ đông là cá nhân	47.661.215	53.947.270
Cộng	**47.661.215**	**53.947.270**

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 như sau:

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/09/2026	
	Phải thu (a)	Phải nộp (b)	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu (a)	Phải nộp (b)
VAT hàng bán nội địa	-	-	4.057.863.909	4.057.863.909	-	-
Thuế TNDN	-	2.987.586.681	135.209.832	3.585.087.175	462.290.662	-
Thuế TNCN	-	38.771.225	399.832.387	422.435.856	-	16.167.756

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/09/2026	
	Phải thu (a)	Phải nộp (b)	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu (a)	Phải nộp (b)
Thuế nhà đất, thuê đất	59.141.584	-	295.705.227	236.563.643	-	-
Phải nộp khác	-	8.000.000	-	8.000.000	-	-
Cộng	**59.187.607**	**3.034.357.906**	**4.888.611.355**	**8.309.950.583**	**462.336.957**	**16.167.756**

(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
- Dịch vụ chăm sóc rừng, Gỗ rừng trồng kinh doanh thương mại	8% - 10%
- Cung cấp nước sạch	5%
- Các sản phẩm và dịch vụ khác	8% - 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số 38

Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí quản lý, bảo vệ rừng	-	75.690.207
Chi phí ủi đường rừng thương mại	838.162.000	3.461.976.000
Chi phí hoa hồng môi giới	271.001.994	693.392.301
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	123.000.000	123.000.000
Các chi phí khác	450.553.824	822.297.819
Cộng	**1.682.717.818**	**5.176.356.327**

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
23.1 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**2.843.538.122**	**2.791.805.023**
Cho thuê văn phòng làm việc	355.574.122	305.958.577
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	2.487.964.000	2.485.846.446
23.2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	**70.216.742.589**	**71.706.206.993**
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	70.216.742.589	71.706.206.993
Cộng	**73.060.280.711**	**74.498.012.016**

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả lại tiền nhận trước về cho thuê cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Canh Vinh đã bàn giao cho bên khác quản lý	981.122.392	5.450.305.890
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng	1.597.000.000	113.000.000
Các khoản khác	19.664.422.518	1.337.335.810
Cộng	**22.242.544.910**	**6.900.641.700**

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		01/01/2026	Số tiền vay trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Đánh giá lại số dư cuối kỳ	30/09/2026
25.1	**Vay ngắn hạn**	**115.863.565.389**	**159.698.129.612**	**(171.512.282.860)**	**-**	**104.049.412.141**
	VCB Bình Định	39.644.219.353	62.525.734.888	(64.892.936.824)	-	37.277.017.417
	+ VND	*39.644.219.353*	*62.525.734.888*	*(64.892.936.824)*	-	*37.277.017.417*
	Vietinbank Phú Tài	62.084.660.705	97.172.394.724	(99.984.660.705)	-	59.272.394.724
	Tổ chức khác	10.500.000.000	-	(3.000.000.000)	-	7.500.000.000
25.2	**Vay dài hạn**	**-**	**23.679.693.000**	**-**	**-**	**23.679.693.000**
	Quỹ ĐTPT tỉnh Gia Lai	-	23.679.693.000	-	-	23.679.693.000
	Cộng	**115.863.565.389**	**183.377.822.612**	**(171.512.282.860)**	**-**	**127.729.105.141**

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Quỹ khen thưởng	Quỹ phúc lợi	Quỹ thưởng Ban điều hành	Tổng cộng
Tại 01/01/2026	**602.083.970**	**343.090.356**	**-**	**945.174.326**
Trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế	160.000.000	640.000.000	150.000.000	950.000.000
Chi khen thưởng, phúc lợi	(184.330.000)	(429.277.700)	(150.000.000)	(763.607.700)
Tại 30/09/2026	**577.753.970**	**553.812.656**	**-**	**1.131.566.626**

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 01/01/2025	**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**
Tại 01/01/2026	**275.000.000.000**	**11.397.496.193**	**66.656.926.503**	**353.054.422.696**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(950.000.000)	(950.000.000)
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	26.908.373.733	26.908.373.733
Tại 30/09/2026	**275.000.000.000**	**11.397.496.193**	**92.615.300.236**	**379.012.796.429**

27.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
Cổ đông	**Số tiền**	**Tỷ lệ (%)**	**Số tiền**	**Tỷ lệ (%)**
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	240.970.000.000	87,63	266.270.000.000	87,63
Các cổ đông khác	34.030.000.000	12,37	8.730.000.000	12,37
Cộng	**275.000.000.000**	**100,00**	**275.000.000.000**	**100,00**

27.3 Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.500.000	27.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.500.000	27.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*27.500.000*	*27.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.500.000	27.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*27.500.000*	*27.500.000*

Toàn bộ cổ phiếu của Tổng Công ty đều là cổ phiếu phổ thông với mệnh giá là 12.000 VND/cổ phiếu.

27.4 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2025
Trích khen thưởng Ban điều hành	150.000.000	150.000.000
Trích quỹ khen thưởng	160.000.000	160.000.000
Trích quỹ phúc lợi	640.000.000	640.000.000
Cộng	**950.000.000**	**950.000.000**

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

28.1 Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
Đô la Mỹ (USD)	47.948,62	41.228,91
- VCB Bình Định	*7.178,08*	*1.127,05*
- Vietinbank Phú Tài	*40.602,36*	*39.913,88*
- BIDV Bình Định	*168,18*	*187,98*

28.2 Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
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 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Doanh thu thuần bán sản phẩm và hàng hóa	29.368.862.613	15.498.794.056
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	43.632.143.962	59.645.755.848
Doanh thu thuần cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	4.254.131.403	4.438.159.684
Cộng	**77.255.137.978**	**79.582.709.588**

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

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	49.930.088	56.155.735
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình cáp Quy Nhơn	360.000.000	190.000.000
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn	5.907.230.100	7.618.717.200
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	-	4.393.351
Công ty CP vật liệu xây dựng Mỹ Quang	98.135.343	93.978.670
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	49.930.088	56.155.735
Cộng	**6.465.225.619**	**8.019.400.691**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Giá vốn của sản phẩm và hàng hóa	23.654.620.757	12.642.605.313
Giá vốn của cung cấp dịch vụ	34.875.789.140	47.897.046.696
Giá vốn của cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	1.683.939.579	2.263.044.367
Giá vốn khác	216.768.376	-
Cộng	**60.431.117.852**	**62.802.696.376**

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.881.691	6.175.396
Lãi cho vay, chậm thanh toán	3.151.003.649	2.410.178.765
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.374.674.000	15.893.823.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	161.078.538	519.059.628
Cộng	**30.691.637.878**	**18.829.236.789**

*** Cổ tức, lợi nhuận được chia của các bên liên quan**

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn	4.998.000.000	4.998.000.000
Công ty Cổ phần DV PT Hạ tầng PBC	14.985.000.000	1.498.500.000
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	2.520.840.000	4.051.350.000
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn	700.000.000	-
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	3.210.834.000	3.745.973.000
Cộng	**26.414.674.000**	**14.293.823.000**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Chi phí đi vay	5.542.386.999	4.345.098.820
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	17.512.874	(322.804.059)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	116.167.001	370.584.065
Cộng	**5.676.066.874**	**4.392.878.826**

*** Chi phí lãi vay của các biên liên quan**

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình cáp Quy Nhơn	448.623.287	355.808.220
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	38.564.384	2.794.520
Cộng	**487.187.671**	**358.602.740**

*** Dự phòng đầu tư tài chính của các bên liên quan**

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	17.512.874	434.998.379
Cộng	**17.512.874**	**434.998.379**

33. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	479.231.074	131.679.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	483.131.687	344.171.229
Chi phí bằng tiền khác	233.227.779	151.650.096
Cộng	**1.195.590.540**	**627.500.719**

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Chi phí nhân công	4.438.057.496	4.331.448.824
Chi phí dụng cụ, văn phòng quản lý	322.461.131	326.795.112
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.378.644.759	1.384.859.207
Chi phí dự phòng	311.562.695	217.519.794
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.941.191.426	2.260.207.960
Các chi phí khác	2.632.887.287	1.828.952.640
Cộng	**11.024.804.794**	**10.349.783.537**

35. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Bồi thường vi phạm hợp đồng	15.078.884.491	2.181.688.000
Các khoản thu nhập khác	393.113.778	152.969.800
Cộng	**15.471.998.269**	**2.334.657.800**

36. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Bồi thường vi phạm hợp đồng	17.897.610.500	1.434.488.000
Xử lý công nợ	-	25.196
Các khoản chi phí khác	150.000.000	140.516.063
Cộng	**18.047.610.500**	**1.575.029.259**

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu trực tiếp	19.281.839.370	12.481.650.763
Chi phí nhân công trực tiếp sản xuất	11.769.436.938	15.085.242.729
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.639.082.792	3.676.797.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.962.010.747	42.090.200.123
Chi phí khác bằng tiền	2.818.620.638	3.066.687.400
Cộng	**72.470.990.485**	**76.400.578.665**

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**27.043.583.565**	**20.998.715.460**
Các khoản điều chỉnh tăng	*1.081.743.838*	*514.931.403*
Các khoản điều chỉnh giảm	*(27.449.278.245)*	*(16.237.288.131)*
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**676.049.158**	**5.276.358.732**
Thuế tính ở thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**135.209.832**	**1.055.271.746**

39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

39.1 Các khoản điều chỉnh lợi nhuận trước thuế ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

*** Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	2.811.964.291	2.849.679.149
Khấu hao tài sản cố định vô hình	231.480.216	231.480.216
Khấu hao bất động sản đầu tư	595.638.285	595.638.285
Cộng	**3.639.082.792**	**3.676.797.650**

*** Các khoản dự phòng**

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu ngắn hạn khó đòi	68.528.392	(34.718)
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	17.512.874	(322.804.059)
Cộng	**86.041.266**	**(322.838.777)**

*** Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư**

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	-	6.175.396
Lãi cho vay, chậm thanh toán	3.151.003.649	2.410.178.765
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.374.674.000	15.893.823.000
Cộng	**30.525.677.649**	**18.310.177.161**

39.2 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Tiền thu từ đi vay từ tổ chức tín dụng	183.377.822.612	163.898.929.919
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	3.000.000.000
Cộng	**183.377.822.612**	**166.898.929.919**

39.3 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Trả nợ gốc vay từ tổ chức tín dụng	164.877.597.529	150.782.176.329
Trả nợ gốc vay từ dưới hình thức khác	6.634.685.331	-
Cộng	**171.512.282.860**	**150.782.176.329**

40. 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 1.6)	Công ty con
Các công ty liên kết của Tổng Công ty (Thuyết minh số 1.6)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ

Bên liên quan	Mối quan hệ
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
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

*** Ngoài giao dịch về doanh thu, chi phí được trình bày tại thuyết minh số 29, 30, 31, 32 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	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày 30/09/2025
Góp vốn đầu tư		
Công ty Cổ phần Đầu tư An Việt Phát	8.020.000.000	37.204.043.607
AKLAK Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	-	4.096.302.000
Cho vay vốn		
0 Công ty CP đầu tư PISICO Đắk Lắk	5.646.000.000	804.000.000
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	-	267.000.000
Thu hồi vốn vay		
Công ty CP KD CNN Bình Định	1.250.000.000	-
Thu hồi công nợ phải thu		
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình Cáp Quy Nhơn	1.228.000.000	418.000.000
Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Qui Nhơn	11.377.808.508	7.560.536.112
Công ty CP vật liệu xây dựng Mỹ Quang	117.440.717	124.813.400
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	59.651.764	4.557.946.854
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	59.651.764	1.256.713.020

41. THUYẾT MINH TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU SO SÁNH

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/12/2025 của Bộ Tài chính, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC trước đây.

Do sự khác biệt trong kết cấu và cách phân loại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính, Công ty đã trình bày lại một số số liệu so sánh trên Bảng tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026 (tương ứng số liệu tại ngày 31/12/2025) cho phù hợp với cách trình bày theo quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty mà chỉ là phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính.

Chi tiết việc trình bày lại như sau:

STT	Chỉ tiêu	Theo thông tư 200/2014		Điều chỉnh trình bày	Theo thông tư 99/2025	
		MS	Tại 31/12/2025		MS	Tại 01/01/2026
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	520.500.000	-	123	520.500.000
2	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	49.012.041.549	(49.012.041.549)	123	49.012.041.549
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	13.361.876.817	(13.361.876.817)		
	- Phải thu lãi cho vay			7.771.597.719	123	7.771.597.719
	- Phải thu ngắn hạn khác			5.590.279.098	135	5.590.279.098

STT	Chỉ tiêu	Theo thông tư 200/2014		Điều chỉnh trình bày	Theo thông tư 99/2025	
		MS	Tại 31/12/2025		MS	Tại 01/01/2026
4	Phải thu dài hạn khác	216	1.975.912.500	(1.975.912.500)	135	1.975.912.500
5	Hàng tồn kho	141	26.667.714.515	-	141	26.667.714.515
6	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	9.768.840.876	(9.768.840.876)		
	- Đầu tư Nhà ở xã hội			4.532.758.511	141	4.532.758.511
	- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy			5.236.082.365	152	5.236.082.365
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	6.954.588.970	(53.947.270)	320	6.900.641.700
	- Phải trả cổ tức, lợi nhuận			53.947.270	313	53.947.270
	Tổng cộng		**108.261.521.249**			**108.261.521.250**

Gia Lai, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Thị Hồng Thu	Nguyễn Hoàng Lam	Đồng Thị Ánh