

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN
PISICO BÌNH ĐỊNH 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)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Dòng Thị Ánh

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN

-----❧❧❧-----

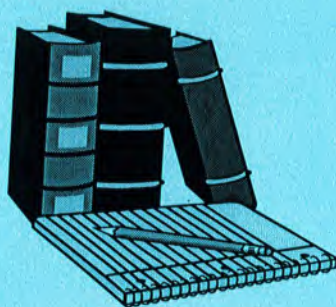


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

-----❧❧❧-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TỔNG CÔNG TY PISICO QUÝ 3 NĂM 2026

-----❧❧❧-----



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2-4
3. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	5
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6-7
5. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8-30



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/9/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		540.980.914.352	518.833.580.172
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		63.981.496.121	8.890.702.410
1. Tiền	111		63.981.496.121	6.390.702.410
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		71.931.389.021	85.284.853.314
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	71.931.389.021	85.284.853.314
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.492.192.331	75.539.187.384
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	9.384.169.468	42.928.925.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	10.070.356.434	27.612.339.141
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	29.394.909.411	13.155.157.689
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(8.357.242.982)	(8.157.234.614)
IV. Hàng tồn kho	140		325.984.176.926	313.284.763.371
1. Hàng tồn kho	141	11.1	325.984.176.926	313.284.763.371
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		25.977.808.009	28.531.521.492
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	15	25.977.808.009	28.531.521.492
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		12.613.851.944	7.302.552.201
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12.1	715.435.030	673.466.027
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		11.283.953.771	6.227.895.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		614.463.143	401.190.928

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/9/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/9/2026	Tại ngày 01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		252.948.696.808	246.327.366.155
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	111.000.000
1, Phải thu dài hạn khác	215		-	111.000.000
II. Tài sản cố định	220		62.311.990.664	67.356.343.833
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	52.836.129.915	57.689.044.201
Nguyên giá	222	13.1	205.597.005.067	204.959.949.947
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.760.875.152)	-147.270.905.746
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	9.475.860.749	9.667.299.632
Nguyên giá	228	14.1	13.647.984.000	13.607.264.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229	14.2	(4.172.123.251)	(3.939.964.368)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	16	28.583.783.908	29.652.081.202
1 Nguyên giá	241	16.1	87.036.537.141	87.036.537.141
2 Giá trị hao mòn lũy kế	242	16.2	(58.452.753.233)	(57.384.455.939)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		14.311.070.885	101.109.115
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		14.311.070.885	101.109.115
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		132.631.640.599	135.081.993.993
1. Đầu tư vào công ty con	261	17.1	-	-
1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	17.2	128.759.689.733	131.210.043.127
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	17.3	7.511.619.996	7.511.619.996
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(3.639.669.130)	(3.639.669.130)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		15.110.210.752	14.024.838.012
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12.2	15.085.559.028	14.006.333.756
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		24.651.724	18.504.256
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		793.929.611.160	765.160.946.327

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/9/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/9/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		312.321.912.812	304.671.506.279
I. Nợ ngắn hạn	310		213.489.096.511	226.915.218.576
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	40.169.107.090	23.220.497.970
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	2.974.020.101	6.517.179.623
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	47.661.215	56.947.270
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	21	5.466.373.968	4.354.971.680
5. Phải trả người lao động	315		4.657.441.438	5.712.344.165
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	4.414.339.048	6.705.440.055
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23.1	5.976.922.609	7.159.929.277
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	24	22.807.302.962	7.477.606.861
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25.1	125.727.177.305	164.644.801.361
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	26	1.248.750.775	1.065.500.314
II. Nợ dài hạn	330		98.832.816.301	77.756.287.703
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23.2	70.216.742.589	72.819.406.991
2. Phải trả dài hạn khác	338		4.936.380.712	4.936.880.712
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25.2	23.679.693.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	27	481.607.698.348	460.489.440.048
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. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(18.481.420.758)	(18.275.329.124)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.958.335.540	12.958.335.540
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		83.814.784.147	72.602.805.282
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		69.352.527.526	44.906.867.461
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		14.462.256.621	27.695.937.821
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		128.315.999.419	118.203.628.350
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		793.929.611.160	765.160.946.327

Gia Lai, ngày 27 tháng 10 năm 2026


Võ Minh Bận
Lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng**Đông Thị Ánh**
Chủ tịch HĐQT

Mẫu B 02 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Từ ngày 01/01/2026 -> 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	127.346.511.866	82.970.883.860	372.964.245.991	277.181.506.172
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		127.346.511.866	82.970.883.860	372.964.245.991	277.181.506.172
4.	Giá vốn hàng bán	11	31	100.691.744.373	68.622.112.672	310.068.135.715	233.860.799.906
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.654.767.493	14.348.771.188	62.896.110.276	43.320.706.266
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	32	1.838.190.323	1.595.503.506	6.369.224.263	7.374.428.516
8.	Chi phí tài chính	23	33	2.816.276.569	1.913.093.329	7.943.604.021	6.344.436.918
	Trong đó: chi phí lãi vay	24		2.624.411.518	1.912.760.252	7.442.069.108	5.973.156.282
9.	Chi phí bán hàng	25		6.306.621.728	5.703.930.953	17.147.495.794	13.991.925.662
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.687.075.011	5.706.035.414	20.355.513.754	17.758.193.449
11.	Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27		-	-	6.058.298.962	248.756.259
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.682.984.508	2.621.214.998	29.877.019.932	12.849.335.012
13.	Thu nhập khác	31	34	18.774.708.289	2.906.410.885	19.778.563.837	4.586.693.578
14.	Chi phí khác	32	35	18.208.925.556	1.473.435.962	18.324.726.525	1.644.319.103
15.	Lợi nhuận khác	40		565.782.733	1.432.974.923	1.453.837.312	2.942.374.475
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.248.767.241	4.054.189.921	31.330.857.244	15.791.709.487
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	2.070.340.145	1.033.487.479	4.743.131.612	3.040.752.796
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(15.590.386)	(6.147.468)	366.257.876
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.178.427.096	3.036.292.828	26.593.873.100	12.384.698.815
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ	61		6.298.593.317	1.604.787.879	14.462.256.621	8.520.374.123
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.879.833.779	1.431.504.949	12.131.616.479	3.864.324.692
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		229	58	526	310

Gia Lai, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Võ Minh Bạ
Lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đông Thị Ánh
Chủ tịch HĐQT

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/9/2026

Mẫu B 03 - DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****Từ ngày 01/01/2026 -> 30/9/2026****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.330.857.244	15.791.709.487
2. Điều chỉnh cho các khoản			2.474.244.459	3.773.931.355
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	38.1	6.838.203.360	6.690.276.523
- Các khoản dự phòng	03		200.008.368	63.097.253
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		41.030.093	(20.726.791)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	38.1	(12.047.066.470)	(9.332.083.841)
- Chi phí đi vay	06		7.442.069.108	6.373.368.211
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.805.101.703	19.565.640.842
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		30.584.863.365	67.870.172.867
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.145.700.072)	(18.981.572.117)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, Thuế TNDN phải nộp)	11		22.683.816.994	(42.349.148.175)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.121.194.275)	(1.073.976.479)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.382.169.439)	(6.288.341.895)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.786.591.428)	(8.869.341.096)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	124.020.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.398.829.683)	(3.032.892.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		60.239.297.165	6.964.561.947
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		(15.817.605.751)	(4.241.628.492)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	3.284.657.800
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.750.000.000)	(1.071.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33.190.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.596.349.501	8.894.071.374
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.218.743.750	6.866.100.682

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

99 Tây Sơn, P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/9/2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		3.738.000.000	
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	38.2	340.653.364.803	359.976.865.623
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	38.3	(355.891.295.859)	(344.037.176.329)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và CĐTS	36		(4.826.286.055)	(32.303.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(16.326.217.111)	(16.363.810.706)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		55.131.823.804	(2.533.148.077)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.890.702.410	13.094.138.837
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			(41.030.093)	10.679.663
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		63.981.496.121	10.571.670.423

Gia Lai, ngày 12 tháng 10 năm 2026



Võ Minh Bận
Lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Ánh
Chủ tịch HĐQT

Mẫu B 09-DN

(Kèm theo Thông tư 43/2025/TT-BTC

ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(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
- 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 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026.
- 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%



TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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%
Công ty CP PISICO Đắk Lắk	Xã M'Đrăk, 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'Đrăk, 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%	57,14%	57,14%
Công ty TNHH MTV PISICO 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%	50%	50%
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%
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...	9.000.000		22,95%	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 Quy Nhơn sở hữu 45% vốn, Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty này thông qua Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Quy Nhơn.

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 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026.

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 4100258987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu vào ngày 01 tháng 9 năm 2010.
- Ngày 17 tháng 10 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 4100258987 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 4100258987 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 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con cho cùng giai đoạn tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của Chủ sở hữu của công ty mẹ trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.2 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 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.

4.4 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 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 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 | 06 - 30 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 - 25 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 10 năm |

* 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 cuối kỳ.
- 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 hàng bán 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	5.671.511.859	2.147.496.265
Tiền gửi không kỳ hạn	58.309.984.262	4.243.206.145
- Vietcombank Bình Định	1.587.207.686	566.445.774
- Vietcombank Quy Nhơn	42.312.219.787	1.525.725.741
- Viettinbank Phú Tài	3.444.936.602	1.080.558.717
- BIDV - Chi nhánh Bình Định	4.265.122.962	653.463.003
- Tiền gửi không kỳ hạn tại các Ngân hàng khác	688.768.421	417.012.910
Tương đương tiền	-	2.500.000.000
Cộng	63.981.496.121	8.890.702.410

6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị sổ sách	Giá gốc	Giá trị sổ sách
Bên liên quan	56.566.422.723	56.566.422.723	54.868.927.018	54.868.927.018
Công ty CP Kinh doanh công nông nghiệp Bình Định	56.566.422.723	56.566.422.723	54.868.927.018	54.868.927.018
Cho vay	45.959.441.549	45.959.441.549	47.209.441.549	47.209.441.549
Lãi dự thu	10.606.981.174	10.606.981.174	7.659.485.469	7.659.485.469
Bên thứ ba	15.364.966.298	15.364.966.298	30.415.926.296	30.415.926.296
Tiền gửi có kỳ hạn	15.020.500.000	15.020.500.000	30.210.500.000	30.210.500.000
Lãi dự thu	344.466.298	344.466.298	205.426.296	205.426.296
Cộng	71.931.389.021	71.931.389.021	85.284.853.314	85.284.853.314

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
Bên liên quan	85.769.649	22.571.739
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	-	5.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	85.769.649	7.571.739
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	-	10.000.000
Bên thứ ba	9.298.399.819	42.906.353.429
- Công Ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn	-	14.164.141.214
- LANDI SCHWEIZ AG	753.623.430	3.363.122.005
- SIPLEC	-	16.981.027.390
- Doanh nghiệp tư nhân Phú Lợi	2.248.316.793	2.218.934.387
- Các khách hàng khác	6.296.459.596	6.179.128.433
Cộng	9.384.169.468	42.928.925.168

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Bên liên quan	-	16.410.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	-	16.410.000.000
Bên thứ ba	10.070.356.434	11.202.339.141
- Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Phương Việt	52.500.000	1.939.761.600
- Công ty TNHH Hương Giang	-	6.090.000.000
- Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Như Ý	4.762.710.829	
- Các khách hàng khác	5.255.145.605	3.172.577.541
Cộng	10.070.356.434	27.612.339.141

9 PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
9.1 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	29.394.909.411	13.155.157.689
Bên liên quan	410.131.060	1.106.361.383
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	410.131.060	339.627.616
- Công ty CP PISICO - Hà Thanh	-	435.633.767
- Ông Nguyễn Tường Linh (tạm ứng)	-	331.100.000
Bên thứ ba	28.984.778.351	12.048.796.306
- Công ty cổ phần tinh bột sản xuất khẩu Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572
- Công ty TNHH TM DV và SX Trường Sơn	5.984.411.000	-
- Công ty TNHH Truyền Hình Cấp Sài Gòn Tourist	1.642.932.893	938.818.796

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.319.842.500	8.663.772.500
- Phải thu khác	14.004.388.386	1.413.001.438
9.2 PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC	-	111.000.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	111.000.000
Cộng	29.394.909.411	13.266.157.689

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	6.049.337.487	4.655.808.700	1.393.528.787	5.949.757.422	4.521.607.732	1.428.149.690
Doanh nghiệp tư nhân Phú Lợi	2.248.316.793	2.248.316.793	-	2.218.934.387	2.218.934.387	-
Các khách hàng khác	3.801.020.694	2.407.491.907	1.393.528.787	3.730.823.035	2.302.673.345	1.428.149.690
* Trả trước người bán	2.126.541.771	2.126.541.771	-	2.126.541.771	2.126.541.771	-
* Tạm ứng	214.575.400	214.575.400	-	214.575.400	214.575.400	-
* Phải thu khác	1.397.013.697	1.360.317.111	36.696.586	1.313.700.261	1.294.509.711	19.190.550
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	-
Các khách hàng khác	363.810.125	327.113.539	36.696.586	280.496.689	261.306.139	19.190.550
Cộng	9.787.468.355	8.357.242.982	1.430.225.373	9.604.574.854	8.157.234.614	1.447.340.240

11. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
11.1 Ngắn hạn	325.984.176.926	-	313.284.763.371	-
Nguyên liệu, vật liệu	12.494.068.741	-	13.288.753.312	-
Công cụ, dụng cụ	1.092.809.151	-	1.309.071.109	-
Chi phí SXKD dở dang khác	23.150.103.303	-	11.375.550.315	-
Chi phí đầu tư dự án Khu dân cư Ánh Việt	247.781.836.708	-	239.623.425.958	-
Đầu tư Nhà ở xã hội	38.756.375.741	-	4.532.758.511	-
Sản phẩm	2.672.512.912	-	43.155.204.166	-
Hàng hóa	36.470.370	-	-	-
Cộng	325.984.176.926	-	313.284.763.371	-

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
12.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	715.435.030	673.466.027
Chi phí chờ phân bổ	715.435.030	673.466.027
12.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15.085.559.028	14.006.333.756
Chi phí chờ phân bổ	15.085.559.028	14.006.333.756
Tổng cộng	15.800.994.058	14.679.799.783

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	82.115.038.109	100.545.042.977	19.335.891.636	1.510.345.395	1.453.631.830	204.959.949.947
Mua trong kỳ	122.777.629	35.870.083	310.185.185	216.000.000	-	684.832.897
Giảm khác	-	(47.777.777)	-	-	-	(47.777.777)
Tại 30/09/2026	82.237.815.738	100.533.135.283	19.646.076.821	1.726.345.395	1.453.631.830	205.597.005.067
13.2 Giá trị hao mòn						
Tại 01/01/2026	48.304.210.638	82.571.088.569	13.830.188.944	1.460.165.395	1.105.252.200	147.270.905.746
Trích khấu hao	2.147.729.881	2.609.010.036	693.311.470	27.973.575	59.722.221	5.537.747.183
Giảm khác	-	(47.777.777)	-	-	-	(47.777.777)
Tại 30/09/2026	50.451.940.519	85.132.320.828	14.523.500.414	1.488.138.970	1.164.974.421	152.760.875.152
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2026	33.810.827.471	15.400.814.455	5.122.576.407	50.180.000	348.379.630	57.689.044.201
Tại 30/09/2026	31.785.875.219	15.400.814.455	5.122.576.407	238.206.425	288.657.409	52.836.129.915

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
14.1 Nguyên giá			
Tại 01/01/2026	13.607.264.000	-	13.607.264.000
Đầu tư mới	-	40.720.000	40.720.000
Tại 30/09/2026	13.607.264.000	40.720.000	13.647.984.000
14.2 Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2026	3.939.964.368	-	3.939.964.368
Trích khấu hao	231.480.216	678.667	232.158.883
Tại 30/09/2026	4.171.444.584	678.667	4.172.123.251
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2026	9.667.299.632	-	9.667.299.632
Tại 30/09/2026	9.435.819.416	40.041.333	9.475.860.749

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	25.977.808.009	-	28.531.521.492	-
Tại 30/09/2026	25.977.808.009	-	28.531.521.492	-

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

	Cơ sở hạ tầng CNN Nhơn Bình	Cơ sở hạ tầng CNN Cát Nhơn	Nhà máy dăm tại Bồng Sơn cho thuê	Tổng cộng
16.1 Nguyên giá				
Tại 01/01/2026	38.635.719.983	36.920.640.136	11.480.177.022	87.036.537.141
Tại 30/09/2026	38.635.719.983	36.920.640.136	11.480.177.022	87.036.537.141
16.2 Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2026	38.626.521.875	11.560.774.580	7.197.159.484	57.384.455.939
Trích khấu hao	9.198.108	595.638.285	463.460.901	1.068.297.294
Tại 30/09/2026	38.635.719.983	12.156.412.865	7.660.620.385	58.452.753.233
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	9.198.108	25.359.865.556	4.283.017.538	29.652.081.202
Tại 30/09/2026	0	24.764.227.271	3.819.556.637	28.583.783.908

17.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh	Công ty CP chế biến gỗ nội thất Pisico	Cong ty CP Kinh doanh CNN Bình Định	Công ty TNHH SX Dăm gỗ BD (Gián tiếp)	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2026	15.554.163.423	20.053.707.509	75.399.062.125	20.203.110.070	131.210.043.127
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	1.472.280.867	1.337.447.382	-5.254.432.381	8.503.003.094	6.058.298.962
Cổ tức nhận trong kỳ	(3.210.834.000)	(2.520.840.000)	-	(1.962.443.700)	(7.694.117.700)
Tăng/(giảm) VCSH tại công ty liên kết	-	-	(291.762.375)	(522.772.281)	(814.534.656)
Tại ngày 30/09/2026	13.815.610.290	18.870.314.891	69.852.867.369	26.220.897.183	128.759.689.733

17.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	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
CTCP Chế biến Lâm sản Pisico Quảng Nam	3.776.950.866	-	3.776.950.866	3.776.950.866	-	3.776.950.866
Công ty Cổ phần Tinh bột sắn Bình Định	3.639.669.130	(3.639.669.130)	-	3.639.669.130	(3.639.669.130)	-
CTCP XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	95.000.000	-	95.000.000	95.000.000	-	95.000.000
Cộng	7.511.619.996	(3.639.669.130)	3.871.950.866	7.511.619.996	(3.639.669.130)	3.871.950.866

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
18.1 PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	40.169.107.090	23.220.497.970
Bên liên quan	-	-
Bên thứ ba	40.169.107.090	23.220.497.970
- Công ty TNHH Truyền hình cáp Sài gòn tourist	3.177.568.101	3.389.757.412
- Nguyễn Văn Luận	4.765.716.400	-
- CÔNG TY TNHH LÂM NGHIỆP QUỲNH NHÂN	-	3.642.810.874
- Công ty TNHH TM Dịch vụ và Sản xuất Trường Sơn	5.400.887.558	-
- Công ty TNHH Hương Giang	4.866.666.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Tổng Hợp Việt Tiến	2.129.185.019	-
- Công ty TNHH MTV Thiên Long Ngọc Đình	1.472.720.200	-

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
99 Tây Sơn, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

- Nguyễn Thị Minh	2.998.913.150	
- Các nhà cung cấp khác	15.357.450.662	16.187.929.684
PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN DÀI HẠN	-	-
Cộng	40.169.107.090	23.220.497.970

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC
30/09/2026
01/01/2026
19..1 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Bên liên quan

Bên thứ ba

2.974.020.101
6.517.179.623

- Công ty TNHH trồng rừng Quy Nhơn
- Công ty TNHH TM DV và SX Trường Sơn
- Các nhà cung cấp khác

2.777.413.006

-

6.000.000.000

196.607.095

517.179.623

NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN
Cộng
2.974.020.101
6.517.179.623
20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN
30/09/2026
01/01/2026

- PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

47.661.215

56.947.270

Cộng
47.661.215
56.947.270
21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC
01/01/2026
Số phát sinh trong kỳ
30/09/2026

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/09/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
VAT hàng bán nội địa	-	19.490.187	667.691.643	440.335.120	-	246.846.710
VAT hàng nhập khẩu	2.800		5.444.384.947	5.565.354.628	120.972.481	-
Thuế TNDN	47.221.642	4.129.614.939	4.743.131.612	4.786.591.428	462.290.662	4.501.224.143
Thuế TNCN	-	60.652.588	730.180.566	720.077.564	-	70.755.590
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	353.966.486		1.967.782.322	1.019.039.939	31.200.000	625.975.898
Phải nộp khác		145.213.966	171.237.682	294.880.021	-	21.571.627
Cộng	401.190.928	4.354.971.680	13.724.408.772	12.826.278.700	614.463.143	5.466.373.968

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

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

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

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

- 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

Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
22..1 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	4.414.339.048	6.705.440.055
Chi phí khai thác, chăm sóc rừng	2.403.826.592	3.883.333.882
Chi phí hoa hồng môi giới	271.001.994	693.392.301
Chi phí thuê bản quyền truyền hình và internet	561.834.580	825.724.970
Các chi phí khác	1.177.675.882	1.302.988.902
CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN	-	-
Cộng	4.414.339.048	6.705.440.055

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
23..1 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	5.976.922.609	7.159.929.277
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	2.691.213.778	2.492.953.404
Cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ	1.807.043.834	2.775.375.344
Cho thuê văn phòng làm việc	235.574.122	305.958.577
Cho thuê truyền hình cáp và mạng Internet	1.243.090.875	1.585.641.952
23..2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	70.216.742.589	72.819.406.991
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	70.216.742.589	71.706.206.993
Cho thuê nhà máy chế biến dăm gỗ	-	1.113.199.998
Cộng	76.193.665.198	79.979.336.268

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
24..1 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC	22.807.302.962	7.477.606.861
Phải trả lại tiền nhận trước về cho thuê cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Canh Vinh	3.021.063.840	5.450.305.890
Các khoản ký quỹ thực hiện hợp đồng	1.597.000.000	113.000.000
Các khoản khác	18.189.239.122	1.914.300.971
24.2 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC	4.936.380.712	4.936.880.712
Cộng	27.743.683.674	12.414.487.573

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**25..1 Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:**

	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
Vay ngân hàng	164.644.801.361	316.973.671.803	(355.891.295.859)	-	125.727.177.305
25.1 <i>Vay ngắn hạn</i>	164.644.801.361	316.973.671.803	(355.891.295.859)		125.727.177.305
Vay cá nhân	3.634.685.331		(3.634.685.331)		-
VCB Bình Định	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
Công ty Ánh Vỹ	3.000.000.000		(3.000.000.000)		-
VCB Quy Nhơn	45.841.235.972	146.845.542.191	(163.509.012.999)		29.177.765.164
Vietinbank Bình Định	10.440.000.000	10.430.000.000	(20.870.000.000)		-
25.2 Vay và nợ dài hạn	-	23.679.693.000	-	-	23.679.693.000
Quỹ ĐTPT tỉnh Gia Lai		23.679.693.000			23.679.693.000
Cộng	164.644.801.361	340.653.364.803	(355.891.295.859)	-	149.406.870.305

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2025
Tại 01/01	1.065.500.314	790.523.846
Trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế	2.665.880.144	3.443.566.968
Thu khác		124.020.000
Chi khen thưởng, phúc lợi	(2.482.629.683)	(3.032.892.000)
Tại 30/09	1.248.750.775	1.325.218.814

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Chi tiết biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2025	275.000.000.000	(20.885.128.825)	12.958.335.540	76.356.686.519	343.429.893.234
Lợi nhuận năm 2025				27.695.937.821	27.695.937.821
Trích Quỹ Khen thưởng Phúc lợi				(2.357.303.901)	(2.357.303.901)
Chia cổ tức				(27.500.000.000)	(27.500.000.000)
Tăng/(giảm) VCSH tại Công ty liên kết		2.240.793.683		(1.549.191.652)	691.602.031
CLTG hối đoái		369.006.018		(43.323.506,00)	325.682.512
Tại 31/12/2025	275.000.000.000	(18.275.329.124)	12.958.335.540	72.602.805.281	342.285.811.697
Tại ngày 01/01/2026	275.000.000.000	(18.275.329.124)	12.958.335.540	72.602.805.281	342.285.811.697
Lợi nhuận năm 2026				14.462.256.621	14.462.256.621
Trích Quỹ Khen thưởng Phúc lợi				(2.073.320.564)	(2.073.320.564)
Chia cổ tức				(700.000.000)	(700.000.000)
CLTG hối đoái		(206.091.634)		(476.957.191)	(683.048.825)
Tại 30/9/2026	275.000.000.000	(18.481.420.758)	12.958.335.540	83.814.784.147	353.291.698.929

27.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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 10.000 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
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-
Trích khen thưởng Ban điều hành	150.000.000	150.000.000
Trích quỹ khen thưởng	160.000.000	280.000.000
Trích quỹ phúc lợi	640.000.000	520.000.000
Cộng	950.000.000	950.000.000

27.5 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	CT CP DV & PT hạ tầng P.B.C	Cty TNHH Nguyên liệu giấy QN	Công ty TNHH Đầu tư An Việt	PISICO ĐAKLAK	ĐẦU TƯ PISICO ĐAKLAK	Tổng Cộng
Tại ngày 1/1/2025	31.715.755	25.726.154.018	84.734.871.841	394.051.562	1.314.085.000	112.200.878.176
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát			7.204.250.000	(594.698.000)	731.255.000	7.340.807.000
Lợi nhuận trong năm 2025	867.603	4.542.865.928		204.064.787	(139.677.401)	4.608.120.917
Chia cổ tức	(1.500.000)	(4.802.000.000)				(4.803.500.000)
Tăng/(giảm) lợi ích CĐKKS tương ứng các biến động khác trong VCSH	(163.067)	(1.195.600.000)				(1.195.763.067)
CLTG hối đoái		354.535.194				354.535.194
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khác		(301.449.870)				(301.449.870)
Tại 31/12/2025	30.920.291	24.324.505.270	91.939.121.841	3.418.349	1.905.662.599	118.203.628.350
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát			3.738.000.000			3.738.000.000
Lợi nhuận trong năm 2026	4.576.883	12.344.204.746		(75.388)	(217.089.762)	12.131.616.479
Chia cổ tức	(15.000.000)	(4.802.000.000)				(4.817.000.000)
Tăng/(giảm) lợi ích CĐKKS tương ứng các biến động khác trong VCSH	(259.580)	(808.500.000)				(808.759.580)
Tăng/(giảm) lợi ích CĐKKS tương ứng các biến động khác trong VCSH	0	82.311.104				82.311.104
Tăng/(giảm) lợi ích CĐKKS tương ứng các biến động khác trong VCSH	0	(213.796.935)				(213.796.935)
Tại 30/9/2026	20.237.594	30.926.724.185	95.677.121.841	3.342.961	1.688.572.837	128.315.999.419

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)	1.587.483,37	42.221,12

28.2 Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
Công nợ tại Công ty mẹ	5.623.669.639	5.623.669.639
Công nợ tại Công ty Nguyên Liệu Giấy	546.798.613	546.798.613
Cộng	6.170.468.252	6.170.468.252

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**29..1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Doanh thu thuần bán sản phẩm và hàng hóa Lâm nghiệp	351.532.099.082	253.426.726.131
Doanh thu thuần cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	8.419.170.474	8.570.592.450
Doanh thu thuần dịch vụ truyền hình cáp	12.838.261.768	14.995.531.162
Doanh thu thuần khác	174.714.667	188.656.429
Cộng	372.964.245.991	277.181.506.172

29..2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vỹ	49.930.088	56.155.735
Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh	165.084.667	188.656.429
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định	144.639.745.073	66.915.496.950
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	126.176.782	140.109.375
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	98.135.343	93.978.670
Cộng	145.079.071.953	67.394.397.159

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Giá vốn sản phẩm Lâm sản và dịch vụ Lâm nghiệp	296.222.106.343	216.968.597.190
Giá vốn cho thuê và dịch vụ hạ tầng	4.967.433.756	5.503.315.875
Giá vốn dịch vụ Truyền Hình Cáp	8.713.510.949	11.200.230.412
Giá vốn hoạt động khác	165.084.667	188.656.429
Cộng	310.068.135.715	233.860.799.906

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.252.212	928.583.122
Lãi cho vay, chậm thanh toán	5.028.767.508	3.670.298.589
Cổ tức, lợi nhuận được chia	960.000.000	1.199.788.071
Lãi chênh lệch tỷ giá	364.204.543	1.575.758.734
Cộng	6.369.224.263	7.374.428.516

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Chi phí lãi vay	7.442.069.108	5.973.156.282
Lỗi chênh lệch tỷ giá	501.534.913	371.280.636
Cộng	7.943.604.021	6.344.436.918

33. PHẦN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Từ 01/01/2026 -> 30/6/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/06/2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định	(5.254.432.381)	(3.505.148.514)
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	1.337.447.382	1.648.199.448
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	1.472.280.867	1.230.559.688
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định	8.503.003.094	875.145.637
Cộng	6.058.298.962	248.756.259

34. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Chi phí cho nhân viên	426.827.898	611.451.873
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	503.765.865	160.692.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.546.882.194	12.890.708.195
Chi phí khác bằng tiền	1.670.019.837	329.073.422
Cộng	17.147.495.794	13.991.925.662

35. CHI PHÍ QUẢN LÝ

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Chi phí cho nhân viên	6.931.840.378	7.260.715.976
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2.478.388.438	1.205.295.922
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.655.253.077	1.421.242.292
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	68.528.392	(34.718)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.738.077.799	3.069.630.527
Các chi phí khác	6.483.425.670	4.801.343.450
Cộng	20.355.513.754	17.758.193.449

36. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	15.471.367.519	2.181.688.000
Thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	4.026.896.230	1.102.969.800
Thu nhập từ thưởng xuất hàng	-	1.270.509.869
Các thu nhập khác	280.300.088	31.525.909
Cộng	19.778.563.837	4.586.693.578

37. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Chi tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	18.080.800.280	1.563.319.103
Các khoản chi phí khác	243.926.245	81.000.000
Cộng	18.324.726.525	1.644.319.103

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	31.330.857.244	15.791.709.487
Các khoản điều chỉnh tăng	2.884.341.225	1.605.861.229
Khoản lỗ tại các đơn vị thành viên không được bù trừ	1.685.153.223	434.998.379
Các khoản chi phí không được trừ	1.199.188.002	1.170.862.850
Các khoản điều chỉnh giảm	2.299.149.298	1.753.916.995
Cổ tức và phần lãi từ công ty liên kết	6.366.167.731	1.448.544.330
Các khoản khác	(4.067.018.433)	305.372.665
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	31.916.049.171	15.643.653.721
Trong đó:		
Tổng thu nhập chịu thuế suất 20%	23.707.408.060	14.513.315.261
Thuế TNDN tính theo thuế suất	4.743.131.612	3.040.752.796
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.743.131.612	3.040.752.796

39. TÀI SẢN HOẢN LẠI VÀ CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Bảng Báo cáo tình hình tài chính		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	30/09/2026	01/01/2026	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc tại ngày
			30/09/2026	30/09/2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.651.724	18.504.256		
Tài sản/Chi phí thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu	24.651.724	18.504.256	14.171.909	5.825.822
Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	(8.024.441)	(7.618.492)
Bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-		(3.136.874)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			6.147.468	(4.929.544)

40. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu trực tiếp	231.432.055.094	166.114.292.353
Chi phí nhân công trực tiếp sản xuất	23.987.327.286	25.737.183.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.838.203.360	6.685.915.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.124.323.612	64.586.591.662
Chi phí khác bằng tiền	7.265.945.685	6.101.744.680
Cộng	327.647.855.037	269.225.728.196

41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**41.1 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**

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	5.537.747.183	5.371.846.411
Khấu hao tài sản cố định vô hình	232.158.883	231.480.216
Khấu hao bất động sản đầu tư	1.068.297.294	1.086.949.896
Cộng	6.838.203.360	6.690.276.523

*** Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư**

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Lãi tiền gửi, cho vay	(5.028.767.508)	(4.598.881.711)
Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định và TS dài hạn khác	-	(3.284.657.800)
Lãi trong công ty liên kết	(6.058.298.962)	(248.756.259)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(960.000.000)	(1.199.788.071)
Cộng	(12.047.066.470)	(9.332.083.841)

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

	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Cổ tức chi trả tại Công ty mẹ	(6.286.055)	-
Cổ tức, lợi nhuận chi trả tại Công ty con cho các cổ đông không kiểm soát	(4.820.000.000)	(4.802.000.000)
Cộng	(4.826.286.055)	(4.802.000.000)

42. 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 Cổ phần kinh doanh CCN Bình Định
 Công ty Cổ phần Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm
 Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh
 Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định
 Công ty TNHH TM Ánh Việt

Công ty mẹ
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết (gián tiếp)
 Cùng chủ sở hữu

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2026 -> 30/9/2026	Từ 01/01/2025 -> 30/09/2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định		
Thu hồi tiền cho vay	1.250.000.000	-
Lãi cho vay	2.947.495.705	2.365.775.056
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ nội thất Thành Tâm		
Cổ tức được chia	2.520.840.000	4.051.350.000

Công ty Cổ phần Pisico - Hà Thanh		
Cổ tức được chia	3.210.834.000	3.745.973.000
Hoàn trả tiền nhận về cho thuê cơ sở hạ tầng	4.048.736.750	-
Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định		
Lợi nhuận được chia	1.962.443.700	2.333.700.000
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt		
Ứng trước tiền mua hàng	20.840.000.000	11.940.000.000
Thu hồi tiền ứng trước	37.250.000.000	11.940.000.000
Lãi ứng trước tiền hàng	1.087.538.712	928.583.122
Thu tiền lãi chậm thanh toán	1.088.609.095	935.449.559

43. 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 27/10/2025 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 01/01/2026		MS	Tại 01/01/2026
1	Phải thu về cho vay ngắn hạn	123	30.210.500.000		123	30.210.500.000
2	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	47.209.441.549	(47.209.441.549)	123	47.209.441.549
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	14.356.296.954	(14.356.296.954)		-
	- Phải thu lãi cho vay			7.782.892.317	123	7.782.892.317
	- Phải thu ngắn hạn khác			6.573.404.637	135	6.573.404.637
4	Phải thu dài hạn khác	216	4.319.842.500	(4.319.842.500)	135	4.319.842.500
5	Hàng tồn kho	141	69.128.578.902		141	69.128.578.902
6	Chi phí SXKD dở dang dài	241	272.687.705.961	(272.687.705.961)		
	- Đầu tư Nhà ở xã hội			244.156.184.469	141	244.156.184.469
	- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn			28.531.521.492	152	28.531.521.492
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	7.534.554.131	(56.947.270)	320	7.477.606.861
	- Phải trả cổ tức, lợi nhuận			56.947.270	313	56.947.270
	Tổng cộng		445.446.919.997	-		445.446.919.997

Gia Lai, ngày 25 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

VÕ MINH BẬN

NGUYỄN HOÀNG LAM

ĐỒNG THỊ ÁNH

