

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH
CÔNG TY CỔ PHẦN
PISICO CORPORATION JOINT
STOCK COMPANY**

Số/No: 270/TCT-TCKT

V/v công bố thông tin về Báo cáo tài chính
Riêng và Hợp Nhất bán niên 2026 và giải
trình các nội dung liên quan.

Ref: Regarding the announcement of
information about the 2026 Semi-Annual
Separate and Consolidated Financial
Statements and explanation of related
contents.

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

Gia Lai, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Gia Lai, dated 28 month 08 year 2026

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

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty PISICO Bình Định – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau :

Implementing the regulations in Clause 3 and Clause 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, PISICO Binh Dinh Corporation - Joint Stock Company will disclose information about the 2026 semi-annual financial report (BTC) with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. BCTC bán niên 2026/ Semi-annual financial statements 2026

- BCTC bán niên 2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm/ Semi-annual financial statements 2026 according to the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC include

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

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

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

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

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Nơi nhận:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Legal representative/Person authorized to

disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signed, full name, position, and seal)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đông Thị Ánh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

**TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH -
CÔNG TY CỔ PHẦN**



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD**

Website: www.kiemtoanfac.vn

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. THÔNG TIN CHUNG	2
3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	3
4. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
5.1 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
5.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
5.4 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 37

THÔNG TIN CHUNG

KHÁI QUÁT VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

Tổng Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4100258987 do Sở Tài chính tỉnh Bình Định 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 theo Quyết định số 851/QĐ-SGDHN ngày 21/12/2015. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 12/01/2016.

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

Điện thoại : (0256) 3 947 099

Fax : (0256) 3 947 029

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

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

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

Hội đồng quản trị

Bà Đồng Thị Ánh	Chủ tịch
Ông Lâm Duy Việt	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Hồng Quân	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Ngọc Minh	Trưởng ban
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hoàng Hải	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tường Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Duy Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Lam	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là bà Đồng Thị Ánh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 đã được soát xét.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Tổng Công ty phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 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 giữa niên độ nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Đồng Thị Ánh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Số: 085/2026/BCSX-FACNT

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi:****Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty PISICO Bình Định - Công ty Cổ phần (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
CHI NHÁNH NHA TRANG****Nguyễn Thịnh****Giám đốc**

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

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		142.115.001.300	152.023.231.832
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.607.263.187	1.758.878.256
1. Tiền	111		4.607.263.187	1.758.878.256
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		59.210.352.276	57.304.139.268
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	59.210.352.276	57.304.139.268
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.621.828.965	54.362.518.542
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	10.724.534.759	39.427.564.525
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	9.221.430.906	10.674.872.055
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	15.192.380.872	7.566.191.598
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(3.516.517.572)	(3.306.109.636)
IV. Hàng tồn kho	140		42.355.776.035	31.200.473.026
1. Hàng tồn kho	141	11	42.355.776.035	31.200.473.026
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		2.068.798.348	5.236.082.365
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	12	2.068.798.348	5.236.082.365
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.250.982.489	2.161.140.375
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13.1	273.913.476	49.644.925
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		1.977.069.013	2.052.353.866
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	21	-	59.141.584

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 01a - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		433.303.821.368	427.646.613.519
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		38.881.937.774	40.857.722.864
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	29.368.958.286	31.190.423.232
<i>Nguyên giá</i>	222		102.578.420.868	102.509.546.760
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(73.209.462.582)	(71.319.123.528)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	9.512.979.488	9.667.299.632
<i>Nguyên giá</i>	228		13.607.264.000	13.607.264.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(4.094.284.512)	(3.939.964.368)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	16	24.962.773.366	25.359.865.556
<i>Nguyên giá</i>	241		36.920.640.136	36.920.640.136
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(11.957.866.770)	(11.560.774.580)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.261.178.535	94.191.145
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	17	1.261.178.535	94.191.145
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		363.681.470.317	356.730.160.518
1. Đầu tư vào công ty con	261	18	237.698.625.056	230.728.625.056
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	18	127.476.363.712	127.476.363.712
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	18	7.511.619.996	7.511.619.996
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	18	(9.005.138.447)	(8.986.448.246)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.516.461.376	4.604.673.436
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13.2	4.516.461.376	4.604.673.436
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		575.418.822.668	579.669.845.351

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 01a - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		204.781.167.205	226.615.422.655
I. Nợ ngắn hạn	310		126.284.755.904	154.909.215.662
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	4.878.060.085	9.282.158.443
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	206.253.852	6.517.179.623
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		47.661.215	53.947.270
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	175.749.890	3.034.357.906
5. Phải trả người lao động	315		557.432.326	4.344.029.655
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	6.427.348.191	5.176.356.327
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23.1	2.919.410.269	2.791.805.023
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	24	6.433.636.006	6.900.641.700
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25.1	103.465.590.544	115.863.565.389
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	26	1.173.613.526	945.174.326
II. Nợ dài hạn	330		78.496.411.301	71.706.206.993
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23.2	70.838.740.301	71.706.206.993
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25.2	7.657.671.000	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		370.637.655.463	353.054.422.696
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27	275.000.000.000	275.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		275.000.000.000	275.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	27	11.397.496.193	11.397.496.193
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	27	84.240.159.270	66.656.926.503
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		65.706.926.503	36.605.663.641
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		18.533.232.767	30.051.262.862
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		575.418.822.668	579.669.845.351

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	50.904.174.745	61.498.221.274
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	29	50.904.174.745	61.498.221.274
4. Giá vốn hàng bán	11	30	38.664.445.011	49.331.371.589
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.239.729.734	12.166.849.685
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	31	18.284.287.156	17.991.508.702
8. Chi phí tài chính	23	32	3.475.914.231	2.777.431.133
Trong đó: chi phí đi vay	24		3.357.540.593	2.760.910.335
9. Chi phí bán hàng	25	33	973.116.158	467.722.943
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	7.571.152.366	7.248.531.324
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.503.834.135	19.664.672.987
12. Thu nhập khác	31	35	750.845.750	152.969.800
13. Chi phí khác	32		-	140.541.259
14. Lợi nhuận khác	40		750.845.750	12.428.541
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.254.679.885	19.677.101.528
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	721.447.118	748.745.567
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	380.055.592
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.533.232.767	18.548.300.369

Gia Lai ngày 25 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.254.679.885	19.677.101.528
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	38.1	2.441.751.388	2.442.998.116
- Các khoản dự phòng	03	38.2	229.098.137	(240.518.523)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.838.874)	(23.323.093)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	38.3	(18.121.137.008)	(17.493.335.522)
- Chi phí đi vay	06	32	3.357.540.593	2.760.910.335
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.159.094.121	7.123.832.841
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26.892.096.478	57.355.002.767
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	38.4	(7.988.018.992)	(5.352.229.342)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(14.256.145.363)	(4.045.860.495)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(136.056.491)	95.438.980
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(3.553.859.923)	(2.784.292.281)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(3.585.087.175)	(7.689.063.732)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	124.020.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	26	(721.560.800)	(484.107.244)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.810.461.855	44.342.741.494
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		(1.716.999.898)	(583.105.483)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.146.000.000)	(267.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.250.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.970.000.000)	(41.195.345.607)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.296.302.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	38.5	12.364.674.000	14.397.933.930
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.781.674.102	(26.351.215.160)

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 03a - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	25	114.935.608.812	109.461.080.472
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(119.675.912.657)	(107.575.094.373)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.286.055)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.746.589.900)	1.885.986.099
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.845.546.057	19.877.512.433
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	1.758.878.256	4.172.950.424
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.838.874	5.333.303
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	4.607.263.187	24.055.796.160

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đồng Thị Anh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Thông tin về Tổng Công ty

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

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

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

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

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

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

1.2 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tổng Công ty hoạt động trên nhiều lĩnh vực với chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường khác nhau, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và trồng rừng là trên 12 tháng, đối với các hoạt động kinh doanh khác là không quá 12 tháng.

1.3 Cấu trúc Tổng Công ty

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có 07 công ty con trực tiếp, 05 công ty liên kết và 03 đơn vị trực thuộc. Chi tiết như sau:

1.3.1 Các công ty con

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

Các công ty con (tiếp theo)

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 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	62,71%	57,14%	57,14%
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk	Xã M'Đrăk, Tỉnh Đắk Lắk	Chế biến dăm gỗ; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ	15.706.000	86,98%	86,98%	86,98%

1.3.2 Các công ty liên kết

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

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

(**) Công ty TNHH Sản xuất Dăm gỗ Bình Định có vốn điều lệ là 15.321.000.000 VND, là công ty mà Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy 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.

1.3.3 Các đơn vị trực thuộc

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

1.4 Số lượng người lao động

Số lượng cán bộ và nhân viên đang làm việc của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 là 203 người (tại ngày 31/12/2025 là 218 người).

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Tổng Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "01/01/2026" trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được (xem thuyết minh số 41). Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty.

1.6 Thông tin khác

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 theo Quyết định số 851/QĐ-SGDHN ngày 21/12/2015. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 12/01/2016.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Năm tài chính**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, hệ thống các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 giữa niên độ.

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi 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, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc. 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 hoặc bị suy giảm giá trị dẫn đến Tổng Công ty có khả năng mất vốn. 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 đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tổng Công ty 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 kỳ kế toán 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 đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Tổng Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp 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 kỳ kế toán 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc 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 kỳ kế toán 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.

Bất động sản xây dựng để bán (dự án nhà ở xã hội) được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng bất động sản, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí bán hàng ước tính.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang 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 Tài sản sinh học

Tài sản sinh học được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của tài sản sinh học bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản này bao gồm chi phí cây giống, trồng, chăm sóc, nuôi dưỡng... Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ tài sản sinh học đó.

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học được lập cho từng tài sản sinh học có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất tài sản sinh học cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm 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 chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

4.8 Tài sản thuê hoạt động

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

4.9 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

4.10 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

4.11 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 giữa niên độ.

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.

4.12 Chi phí đi vay

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

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

4.13 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 đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

4.14 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 thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, 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.

4.15 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước của khách hàng 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.

4.16 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 trả 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.

4.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch, riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ và từ đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.18 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.

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

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

4.20 Giá vốn hàng bán

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

4.21 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.

4.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 kỳ 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

4.23 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

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	2.961.036.557	519.762.644
Tiền gửi không kỳ hạn	1.646.226.630	1.239.115.612
- Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	448.789.543	149.269.754
- Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Phú Tài	1.129.949.174	1.054.455.954
- Tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng khác	67.487.913	35.389.904
Cộng	4.607.263.187	1.758.878.256

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

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Tiền gửi có kỳ hạn	520.500	520.500	-	520.500	520.500	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (a)	520.500	520.500	-	520.500	520.500	-
Cho bên liên quan vay	48.908.042	48.908.042	-	49.012.042	49.012.042	-
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO (b)	948.600	948.600	-	948.600	948.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk (c)	2.000.000	2.000.000	-	854.000	854.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (d)	45.959.442	45.959.442	-	47.209.442	47.209.442	-
Lãi cho vay phải thu bên liên quan	9.781.811	9.781.811	-	7.771.598	7.771.598	-
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO (b)	128.017	128.017	-	88.721	88.721	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk (c)	89.400	89.400	-	23.391	23.391	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (d)	9.564.394	9.564.394	-	7.659.485	7.659.485	-
Tổng cộng	59.210.352	59.210.352	-	57.304.139	57.304.139	-

- (a) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng này (thuyết minh số 25).
- (b) Cho Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO vay theo hợp đồng vay vốn số 09/2024/HĐVV ngày 04/01/2024 và các phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay đến trước ngày 04/01/2027, số tiền tối đa là 01 tỷ VND, lãi suất cho vay trong kỳ là 7,7%-9,0%/năm.
- (c) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắk Lắk vay theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 22/07/2025 và các phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay đến trước ngày 28/07/2026, số tiền tối đa là 02 tỷ VND, lãi suất cho vay trong kỳ là 7,7%-9,0%/năm.
- (d) Cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định vay theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 22/03/2023 và các phụ lục hợp đồng sau đó, thời hạn cho vay đến trước ngày 22/03/2027, số tiền tối đa là 80 tỷ VND, lãi suất cho vay trong kỳ là 7,7%-9,0%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Bên liên quan	184.256.223	170.437.848
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	5.000.000	5.000.000
- Công ty TNHH MTV HR PISICO	150.437.848	150.437.848
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	5.000.000	5.000.000
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	23.818.375	10.000.000
Bên thứ ba	10.540.278.536	39.257.126.677
- Landi Schweiz AG	-	3.363.122.005
- Siplec	-	16.981.027.390
- Công ty TNHH Trồng rừng Quy Nhơn	6.216.652.123	14.164.141.214
- Công ty TNHH Vạn Đại	1.962.425.360	1.772.819.446
- Các khách hàng khác	2.361.201.053	2.976.016.622
Cộng	10.724.534.759	39.427.564.525

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Bên liên quan	3.950.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắc Lắc	3.950.000.000	3.000.000.000
Bên thứ ba	5.271.430.906	7.674.872.055
- Công ty TNHH Hương Giang	2.402.973.000	6.090.000.000
- Các nhà cung cấp khác	2.868.457.906	1.584.872.055
Cộng	9.221.430.906	10.674.872.055

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Bên liên quan	7.531.090.158	3.763.733.767
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C (*)	6.743.250.000	2.997.000.000
- Công ty TNHH MTV Truyền hình Cấp Quy Nhơn	21.106.391	-
- Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	435.633.767	435.633.767
- Ông Nguyễn Tường Linh (Tạm ứng)	331.100.000	331.100.000
Bên thứ ba	7.661.290.714	3.802.457.831
- Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sản Xuất khẩu Bình Định	1.033.203.572	1.033.203.572
- Ký quỹ, ký cược	1.975.912.500	1.975.912.500
- Phải thu khác	4.652.174.642	793.341.759
Cộng	15.192.380.872	7.566.191.598

(*) Đây là số tiền cổ tức mà Tổng Công ty được chia. Cho đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã nhận được toàn bộ số tiền cổ tức nêu trên.

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.

	30/06/2026			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
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Phải thu khách hàng	3.105.333	(1.837.704)	1.267.629	2.719.584	(1.627.297)	1.092.287
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vân Nguyễn	486.167	(486.167)	-	486.167	(486.167)	-
Công ty TNHH Vạn Đại	1.572.819	(795.165)	777.654	1.381.942	(667.765)	714.177
Các khách hàng khác	1.046.347	(556.372)	489.975	851.474	(473.364)	378.110
Trả trước cho người bán	645.610	(645.610)	-	645.610	(645.610)	-
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	645.610	(645.610)	-	645.610	(645.610)	-
Phải thu khác	1.033.204	(1.033.204)	-	1.033.204	(1.033.204)	-
Công ty Cổ phần Chế biến Tinh bột sắn xuất khẩu Bình Định	1.033.204	(1.033.204)	-	1.033.204	(1.033.204)	-
Cộng	4.784.146	(3.516.518)	1.267.629	4.398.397	(3.306.110)	1.092.287

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu (a)	11.406.233.689	-	13.237.041.312	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (dự án Nhà ở xã hội Pisico) (b)	16.670.322.593	-	4.532.758.511	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (hoạt động chế biến gỗ) (a)	9.191.932.177	-	5.855.610.261	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (dịch vụ trồng, chăm sóc và bảo vệ rừng thương mại)	3.524.956.789	-	5.519.940.054	-
Sản phẩm (a)	1.562.330.787	-	2.055.122.888	-
Cộng	42.355.776.035	-	31.200.473.026	-

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

(b) Chi phí đầu tư (tài sản hình thành trong tương lai) dự án Nhà ở xã hội Pisico được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Gia Lai (thuyết minh số 25).

12. CÂY TRỒNG THEO MÙA VỤ HOẶC LẤY SẢN PHẨM MỘT LẦN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Cây trồng lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	2.068.798.348	2.068.798.348	5.236.082.365	5.236.082.365
Cộng	2.068.798.348	2.068.798.348	5.236.082.365	5.236.082.365

Cây trồng lấy sản phẩm một lần ngắn hạn của Tổng Công ty là rừng trồng cây keo để lấy gỗ, chu kỳ sinh trưởng của rừng trồng cây keo đến khi khai thác lấy gỗ thông thường là từ 05 đến 07 năm.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
13.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	273.913.476	49.644.925
Chi phí bảo hiểm	143.729.816	7.198.936
Chi phí khác	130.183.660	42.445.989
13.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	4.516.461.376	4.604.673.436
Chi phí thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.865.251.651	3.951.146.133
Chi phí sửa chữa	195.392.605	320.778.166
Chi phí khác	455.817.120	332.749.137
Tổng cộng	4.790.374.852	4.654.318.361

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Tại 01/01/2026	65.140.114.934	21.512.093.969	13.785.614.354	785.616.014	1.286.107.489	102.509.546.760
Đầu tư hoàn thành	68.874.108	-	-	-	-	68.874.108
Tại 30/06/2026	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	1.153.989.466	332.173.500	355.997.940	8.363.334	39.814.814	1.890.339.054
Tại 30/06/2026	41.663.262.448	18.944.362.305	10.880.495.808	743.799.348	977.542.673	73.209.462.582
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2026	24.630.841.952	2.899.905.164	3.261.116.486	50.180.000	348.379.630	31.190.423.232
Tại 30/06/2026	23.545.726.594	2.567.731.664	2.905.118.546	41.816.666	308.564.816	29.368.958.286

Tại ngày 30/06/2026, nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 36.793.028.749 VND.

Tại ngày 30/06/2026, giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng (thuyết minh số 25) là 11.925.033.124 VND.

Tại ngày 30/06/2026, danh mục các tài sản cố định hữu hình của Tổng Công ty có giá trị còn lại lớn như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	24.370.943.392	13.307.384.909	11.063.558.483
- Hạng mục xây dựng Văn phòng 99 Tây Sơn	18.960.589.522	10.956.157.686	8.004.431.836
- Xưởng sản xuất số 2 (kho máy) 3.714,1 m2	5.410.353.870	2.351.227.223	3.059.126.647
Cộng	24.370.943.392	13.307.384.909	11.063.558.483

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty là Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Văn phòng số 99 Tây Sơn.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2026	13.607.264.000	3.939.964.368	9.667.299.632
Trích khấu hao	-	154.320.144	(154.320.144)
Tại 30/06/2026	13.607.264.000	4.094.284.512	9.512.979.488

Tại ngày 30/06/2026, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay các tại Ngân hàng (thuyết minh số 25) là 9.512.979.488 VND.

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2026	36.920.640.136	11.560.774.580	25.359.865.556
Trích khấu hao	-	397.092.190	(397.092.190)
Tại 30/06/2026	36.920.640.136	11.957.866.770	24.962.773.366

Bất động sản đầu tư bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Cát Nhơn (xã Xuân An, tỉnh Gia Lai) đang cho bên thứ 3 thuê. Doanh thu và giá vốn về bất động sản cho thuê được trình bày tại thuyết minh số 29.1 và số 30.

Tại 30/06/2026, Tổng Công ty không xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do Tổng Công ty có ý định nắm giữ lâu dài. Tuy nhiên, với hiểu biết của mình về thị trường bất động sản, Hội đồng quản trị tin rằng, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí đầu tư dự án Cụm công nghiệp Cát Nhơn mở rộng	589.217.037	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	671.961.498	94.191.145
Cộng	1.261.178.535	94.191.145

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	Đơn vị tính: 1.000 VND			Đơn vị tính: 1.000 VND		
Đầu tư vào công ty con	237.698.625	232.333.156	(5.365.469)	230.728.625	225.381.846	(5.346.779)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C	37.605.000	37.605.000	-	37.605.000	37.605.000	-
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cấp Quy Nhơn	5.469.525	5.469.525	-	5.469.525	5.469.525	-
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Qui Nhơn	14.101.831	14.101.831	-	14.101.831	14.101.831	-
Công ty TNHH MTV HR PISICO	5.000.000	926.052	(4.073.948)	5.000.000	944.742	(4.055.258)
Công ty Cổ phần PISICO Đắc Lắc (a)	1.306.298	14.777	(1.291.521)	1.306.298	14.777	(1.291.521)
Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	160.555.312	160.555.312	-	153.585.312	153.585.312	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắc Lắc	13.660.660	13.660.660	-	13.660.660	13.660.660	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	127.476.364	127.476.364	-	127.476.364	127.476.364	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định (b)	110.011.633	110.011.633	-	110.011.633	110.011.633	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Nội thất Thành Tâm	7.796.251	7.796.251	-	7.796.251	7.796.251	-
Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	9.668.480	9.668.480	-	9.668.480	9.668.480	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7.511.620	3.871.951	(3.639.669)	7.511.620	3.871.951	(3.639.669)
Công ty CP Chế biến Tinh bột sản Xuất khẩu Bình Định (c)	3.639.669	-	(3.639.669)	3.639.669	-	(3.639.669)
Công ty Cổ phần Lâm sản PISICO Quảng Nam (d)	3.776.951	3.776.951	-	3.776.951	3.776.951	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	95.000	95.000	-	95.000	95.000	-
Tổng cộng	372.686.609	363.681.470	(9.005.138)	365.716.609	356.730.161	(8.986.448)

(a) Công ty Cổ phần PISICO Đắc Lắc đã ngừng hoạt động và đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để giải thể.

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

Theo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 của CNN Bình Định thì số dư của các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
Vốn góp của chủ sở hữu	180.000.000.000	180.000.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	900.000.000	900.000.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(45.486.167.221)	(44.902.642.472)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(35.731.364.348)	(25.222.499.585)
Tổng vốn chủ sở hữu	99.682.468.431	110.774.857.943

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

(c) Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty nắm giữ 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2026 là 355.810 cổ phiếu, tương đương 12,71% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

(d) Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty nắm giữ 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ của công ty này (tại ngày 01/01/2026 là 22.750 cổ phiếu, tương đương 18,96% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

19. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Lâm nghiệp Quỳnh Nhân	392.777.670	3.642.810.874
Công ty TNHH Tổng hợp Nhân Phát	-	1.194.290.528
Công ty TNHH Hiếu Nam	-	1.259.951.000
Công ty TNHH Dịch vụ tổng hợp Việt Tiến	931.546.023	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Trường Sơn	581.710.199	-
Các nhà cung cấp khác	2.972.026.193	3.185.106.041
Cộng	4.878.060.085	9.282.158.443

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Trường Sơn	-	6.000.000.000
Các khách hàng khác	206.253.852	517.179.623
Cộng	206.253.852	6.517.179.623

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		30/06/2026	
	Phải thu (a)	Phải nộp (b)	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu (a)	Phải nộp (b)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.987.586.681	721.447.118	3.585.087.175	-	123.946.624
Thuế thu nhập cá nhân	-	38.771.225	306.096.877	293.064.836	-	51.803.266
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	59.141.584	-	295.705.227	236.563.643	-	-
Phải nộp khác	-	8.000.000	-	8.000.000	-	-
Cộng	59.141.584	3.034.357.906	1.323.249.222	4.122.715.654	-	175.749.890

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

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

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số 4.22 và số 36.

Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác

Tổng Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay phải trả Công ty TNHH MTV Truyền hình cáp Quy Nhơn (bên liên quan)	-	39.554.795
Chi phí lãi vay phải trả khác	106.262.693	126.210.789
Chi phí khai thác, trồng rừng thương mại	5.835.116.954	3.537.666.207
Chi phí hoa hồng môi giới	244.625.044	693.392.301
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	123.000.000	123.000.000
Các chi phí khác	118.343.500	656.532.235
Cộng	6.427.348.191	5.176.356.327

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
23.1 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	2.919.410.269	2.791.805.023
Cho thuê văn phòng làm việc	431.454.637	305.958.577
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	2.487.955.632	2.485.846.446
23.2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	70.838.740.301	71.706.206.993
Cho thuê cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp	70.838.740.301	71.706.206.993
Tổng cộng	73.758.150.570	74.498.012.016

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
Bên liên quan	2.039.941.448	4.605.999.937
- Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy (lãi vay)	-	54.213.699
- Công ty TNHH MTV Truyền hình cáp Quy Nhơn (lãi vay)	-	82.602.740
- Công ty Cổ phần PISICO - Hà Thanh	2.039.941.448	4.469.183.498
Bên thứ ba	4.393.694.558	2.294.641.763
- Kinh phí công đoàn	893.224.539	891.285.711
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	61.046.784	295.452.892
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Tế và Xuất nhập khẩu DHT	981.122.392	981.122.392
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.727.410.000	113.000.000
- Các khoản khác	730.890.843	13.780.768
Cộng	6.433.636.006	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	30/06/2026
25.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	115.863.565.389	107.277.937.812	(119.675.912.657)	103.465.590.544
Vay bên liên quan	10.500.000.000	-	(3.000.000.000)	7.500.000.000
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn (a)	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy (b)	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	-
Vay bên thứ ba	105.363.565.389	107.277.937.812	(116.675.912.657)	95.965.590.544
Bà Lê Thị Minh Chiến (c)	3.634.685.331	-	(3.634.685.331)	-
Vietcombank (d)	39.644.219.353	39.577.613.054	(40.856.566.621)	38.365.265.786
Vietinbank (e)	62.084.660.705	67.700.324.758	(72.184.660.705)	57.600.324.758
25.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	7.657.671.000	-	7.657.671.000
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Gia Lai (f)	-	7.657.671.000	-	7.657.671.000
Tổng cộng	115.863.565.389	114.935.608.812	(119.675.912.657)	111.123.261.544

Thông tin về các khoản vay và nợ như sau:

- (a) Vay ngắn hạn Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn theo hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 01/12/2024 và phụ lục hợp đồng sau đó, số tiền vay là 7,5 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay đến ngày 06/12/2026, lãi suất vay trong kỳ dao động từ 7,7% đến 8,4%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (b) Vay ngắn hạn Công ty TNHH Thương mại Ánh Vỹ theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 22/09/2025, số tiền vay là 3 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất vay trong kỳ là 6,8%/năm. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- (c) Vay bà Lê Thị Minh Chiến với thời hạn vay 06 tháng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất vay trong kỳ là 5%/năm. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- (d) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định ("Vietcombank") theo các hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:
- Hợp đồng số 209/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 40 tỷ VND, để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại gỗ, dịch vụ lâm nghiệp, kinh doanh hạ tầng; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 05 tháng.
 - Hợp đồng số 208/NHNT-BĐ ngày 24/10/2025 với hạn mức là 20 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương), để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động chế biến gỗ; thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 08 tháng.

Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 30/06/2026 bằng VND dao động từ 6% đến 8,7%/năm.

Khoản vay được đảm bảo một phần bằng việc: (i) thế chấp các tài sản cố định hữu hình thuộc sở hữu của Tổng Công ty; (ii) thế chấp hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; (iii) thế chấp quyền đòi nợ luân chuyển bao gồm các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán; và (iv) cầm cố sổ dư tiền gửi có kỳ hạn tại Vietcombank. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 59,221 tỷ VND.

- (e) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Phú Tài ("Vietinbank") theo hợp đồng tín dụng hạn mức 65 tỷ VND (bao gồm VND và USD tương đương) để bổ sung vốn lưu động thanh toán các chi phí kinh doanh sản xuất các sản phẩm từ gỗ, trồng rừng và khai thác trồng rừng của Tổng Công ty; thời hạn duy trì hạn mức đến 03/12/2026, thời hạn cho vay cụ thể được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 9 tháng; lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại ngày 30/06/2026 bằng VND dao động từ 7,2% đến 8,5%/năm.

Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản cố định thuộc sở hữu của Tổng Công ty là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 99 Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Tổng giá trị đảm bảo của tài sản thế chấp là 58,684 tỷ VND.

- (f) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Gia Lai theo hợp đồng tín dụng số 01/2026/HĐTD-QĐTPT ngày 08/01/2026 với số tiền tối đa là 100 tỷ VND để thực hiện đầu tư dự án Nhà ở xã hội Pisico; thời hạn cho vay là 6 năm 6 tháng, thời gian ân hạn nợ gốc là 2 năm; lãi suất cho vay trong hạn là 5,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án Nhà ở xã hội Pisico.

26. QUỸ KHEN THƯỜNG, 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 sử dụng quỹ	(184.330.000)	(387.230.800)	(150.000.000)	(721.560.800)
Tại 30/06/2026	577.753.970	595.859.556	-	1.173.613.526

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 kỳ này	-	-	18.533.232.767	18.533.232.767
Tại 30/06/2026	275.000.000.000	11.397.496.193	84.240.159.270	370.637.655.463

27.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Cổ đông				
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

	30/06/2026	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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.500.000	27.500.000

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

27.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận của năm 2025 và năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm như sau:

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
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

Theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2026, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty đã quyết định chia cổ tức cho các cổ đông với mức 10,5%/vốn điều lệ, tương ứng tổng số tiền là 28.875.000.000 VND. Khoản cổ tức phải trả này chưa được hạch toán trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do chưa có quyết định chi trả.

TỔNG CÔNG TY PISICO BÌNH ĐỊNH - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

28.1 Ngoại tệ các loại	30/06/2026	01/01/2026
Đô la Mỹ (USD)	48.050,50	41.208,91
28.2 Nợ khó đòi đã xử lý	30/06/2026	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 Tổng doanh thu**

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Tổng doanh thu	50.904.174.745	61.498.221.274
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	50.904.174.745	61.498.221.274
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần bán sản phẩm và hàng hóa	18.389.568.878	9.353.969.116
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	29.461.582.832	48.866.198.679
Doanh thu thuần cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	3.053.023.035	3.278.053.479

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

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	34.129.143	38.881.044
Công ty TNHH Một thành viên Truyền hình cáp Quy Nhơn	240.000.000	190.000.000
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn	1.275.996.800	3.951.876.600
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO	-	4.393.351
Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt	34.129.143	38.881.044
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang	67.220.777	65.448.673
Cộng	1.651.475.863	4.289.480.712

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Giá vốn của sản phẩm và hàng hóa	13.552.482.612	7.348.109.142
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	23.761.276.956	40.207.612.872
Giá vốn của cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	1.350.685.443	1.775.649.575
Cộng	38.664.445.011	49.331.371.589

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.071.610	2.610.930
Lãi cho vay	2.010.213.008	1.596.901.592
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.110.924.000	15.893.823.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	161.078.538	498.173.180
Cộng	18.284.287.156	17.991.508.702

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí đi vay	3.357.540.593	2.760.910.335
Dự phòng đầu tư tài chính	18.690.201	(353.831.760)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	99.683.437	370.352.558
Cộng	3.475.914.231	2.777.431.133

33. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí vật liệu và đồ dùng	430.403.293	131.679.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	335.862.036	184.393.453
Các chi phí khác	206.850.829	151.650.096
Cộng	973.116.158	467.722.943

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí nhân viên quản lý	2.968.211.922	2.883.214.631
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	341.092.816	217.397.260
Chi phí khấu hao tài sản cố định	932.389.599	917.861.169
Chi phí dự phòng	210.407.936	113.313.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.167.270.020	1.543.007.405
Các chi phí khác	1.951.780.073	1.573.737.622
Cộng	7.571.152.366	7.248.531.324

35. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Thu nhập từ đền bù thu hồi mặt bằng	-	152.964.800
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	750.215.000	-
Các khoản thu nhập khác	630.750	5.000
Cộng	750.845.750	152.969.800

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	19.254.679.885	19.677.101.528
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	540.922.823	741.574.836
Các khoản điều chỉnh giảm	(77.443.119)	(781.125.531)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	19.718.159.589	19.637.550.833
Thu nhập không chịu thuế (cổ tức và lợi nhuận được chia)	(16.110.924.000)	(15.893.823.000)
Tổng thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3.607.235.589	3.743.727.833
Thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo thuế suất phổ thông (20%)	721.447.118	748.745.567
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	721.447.118	748.745.567

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.934.325.617	7.752.095.539
Chi phí nhân công	6.884.494.395	10.049.120.781
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.441.751.388	2.442.998.116
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.932.334.086	33.959.095.749
Chi phí khác bằng tiền	2.868.450.142	2.253.544.797
Cộng	43.061.355.628	56.456.854.982

38. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**38.1 Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	1.890.339.054	1.891.585.782
Khấu hao tài sản cố định vô hình	154.320.144	154.320.144
Khấu hao bất động sản đầu tư	397.092.190	397.092.190
Cộng	2.441.751.388	2.442.998.116

38.2 Các khoản dự phòng

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu ngắn hạn khó đòi	210.407.936	113.313.237
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	18.690.201	(353.831.760)
Cộng	229.098.137	(240.518.523)

38.3 Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	-	(2.610.930)
Lãi cho vay	(2.010.213.008)	(1.596.901.592)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(16.110.924.000)	(15.893.823.000)
Cộng	(18.121.137.008)	(17.493.335.522)

38.4 Tăng, giảm hàng tồn kho

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chênh lệch giữa số dư cuối kỳ và số dư đầu kỳ của hàng tồn kho	(11.155.303.009)	(5.278.573.467)
Chênh lệch giữa số dư cuối kỳ và số dư đầu kỳ của tài sản sinh học	3.167.284.017	(73.655.875)
Cộng	(7.988.018.992)	(5.352.229.342)

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

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	2.610.930
Thu tiền lãi cho vay	-	14.395.323.000
Thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	12.364.674.000	-
Cộng	12.364.674.000	14.397.933.930

39. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

Bên liên quan

Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy
 Các công ty con của Tổng Công ty (thuyết minh số 1.3.1)
 Các công ty liên kết của Tổng Công ty (thuyết minh số 1.3.2)
 Công ty TNHH Thương mại Ánh Việt
 Công ty TNHH Khoáng sản Việt Lâm
 Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại
 Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Mỹ Quang
 Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An viên An Lộc Phát
 Công ty TNHH Takumino
 Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng
 Thành viên gia đình của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ
 Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty mẹ
 Công ty có cùng Công ty mẹ
 Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
 Ông Vũ Hồng Quân là Giám đốc của công ty này
 Ông Vũ Hồng Quân là Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty này
 Thành viên quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của Thành viên quản lý chủ chốt

Danh sách chi tiết các bên liên quan của Tổng Công ty được trình bày tại Phụ lục 1 trong Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2026 số 43/BC-HĐQT được công bố thông tin đại chúng ngày 25/07/2026.

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

Ngoài giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ được trình bày tại thuyết minh số 29.2, 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 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy		
Mua hàng hóa	-	901.007.800
Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C		
Cổ tức được chia	3.746.250.000	1.498.500.000
Công ty TNHH MTV Truyền hình Cáp Quy Nhơn		
Lợi nhuận được chia	700.000.000	-
Lãi vay phải trả	248.404.109	242.383.562
Công ty TNHH Nguyên liệu Giấy Quy Nhơn		
Mua gỗ nguyên liệu	1.615.050.000	4.053.446.000
Lợi nhuận được chia	4.998.000.000	4.998.000.000
Công ty TNHH Một thành viên HR PISICO		
Cho vay	-	267.000.000
Lãi cho vay	39.295.430	-
Công ty Cổ phần PISICO Đắc Lắc		
Nhận lại vốn đầu tư	-	1.296.302.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Việt Phát		
Góp vốn đầu tư	6.970.000.000	37.099.043.607
Công ty Cổ phần Đầu tư PISICO Đắc Lắc		
Góp vốn đầu tư	-	4.096.302.000
Ứng tiền mua dăm gỗ	950.000.000	2.000.000.000
Cho vay	1.146.000.000	-
Lãi cho vay	66.008.657	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Công nông nghiệp Bình Định		
Thu hồi tiền cho vay	1.250.000.000	-
Lãi cho vay	1.904.908.921	1.568.517.528
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 trước về cho thuê cơ sở hạ tầng	2.429.242.050	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ giữa Tổng Công ty với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 6, 7, 8, 9, 22, 24 và 25.

39.2 Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt được tính vào chi phí kinh doanh của Tổng Công ty trong kỳ như sau:

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Tiền thù lao	234.000.000	210.000.000
Bà Đồng Thị Ánh	-	60.000.000
Ông Lâm Duy Việt	90.000.000	30.000.000
Ông Vũ Hồng Quân	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Minh	36.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Tấn Bảo Toàn	24.000.000	24.000.000
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	24.000.000	24.000.000
Tiền lương và tiền thưởng	1.852.650.000	1.845.138.200
Ông Lâm Đình An	-	218.472.810
Bà Đồng Thị Ánh	566.921.109	396.062.532
Ông Lâm Duy Việt	517.603.203	520.947.786
Ông Nguyễn Hoàng Hải	292.826.709	236.902.407
Ông Nguyễn Tường Linh	250.299.938	240.064.709
Ông Nguyễn Hoàng Lam	224.999.041	232.687.957
Tổng cộng	2.086.650.000	2.055.138.200

40. CHI PHÍ ĐI VAY

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025
Chi phí đi vay tính vào kết quả kinh doanh	3.357.540.593	2.760.910.335
Chi phí đi vay được vốn hóa	36.925.000	-
Cộng	3.394.465.593	2.760.910.335

40. CÁC CAM KẾT**40.1 Cam kết góp vốn đầu tư**

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có khoản cam kết góp vốn đầu tư như sau:

Tên đơn vị nhận vốn đầu tư	Vốn điều lệ của đơn vị nhận vốn đầu tư	Cam kết góp vốn của Tổng Công ty		
		Số tiền	Tỷ lệ	Số vốn còn phải góp
Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát	350.000.000.000	200.000.000.000	57,14%	39.444.688.234
Cộng	350.000.000.000	200.000.000.000		39.444.688.234

40.2 Cam kết thuê hoạt động

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

	30/06/2026	01/01/2026
Trong vòng 1 năm	683.480.244	740.966.630
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.483.646.258	2.463.333.308
Sau 5 năm	9.813.874.176	10.110.213.880
Cộng	12.981.000.678	13.314.513.818

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

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Các số liệu so sánh trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("BCTC kỳ trước") đã được trình bày lại theo quy định của Thông tư 99. Ảnh hưởng của việc trình bày lại đến số liệu so sánh như sau:

	Mã số	Số liệu trình bày trên BCTC kỳ trước	Điều chỉnh/ Phân loại lại	Số liệu so sánh trình bày trên BCTC kỳ này
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	520.500.000	56.783.639.268	57.304.139.268
Phải thu về cho vay ngắn hạn		49.012.041.549	(49.012.041.549)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	13.361.876.817	(5.795.685.219)	7.566.191.598
Hàng tồn kho	141	26.667.714.515	4.532.758.511	31.200.473.026
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	-	5.236.082.365	5.236.082.365
Phải thu dài hạn khác	215	1.975.912.500	(1.975.912.500)	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	9.768.840.876	(9.768.840.876)	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	53.947.270	53.947.270
Phải trả ngắn hạn khác	320	6.954.588.970	(53.947.270)	6.900.641.700

42. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 06/07/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã thông qua Nghị quyết số 35/QĐ-HĐQT về việc thành lập Công ty TNHH Một thành viên PISICO An Gia Phát vốn điều lệ là 52,7 tỷ VND do Tổng Công ty làm Chủ sở hữu. Ngày 10/07/2026, Công ty TNHH Một thành viên PISICO An Gia Phát đã được Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4101693076.

Ngoài sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị Tổng Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Gia Lai, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Lam
Kế toán trưởng



Đông Thị Ánh
Chủ tịch Hội đồng quản trị