

**CÔNG TY CP XUẤT NHẬP
KHẨU TỔNG HỢP I VIỆT NAM**

Số: ~~114~~/Q3.2026/TH1

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày ~~20~~ tháng ~~10~~ năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 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, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam

- Mã chứng khoán: TH1

- Địa chỉ: Số 46 Ngõ Quyền, phường Cửa Nam, TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ/Tel: 02438265190

- Email: gexim@ge1.com.vn

Website: <https://ge1.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3/ năm 2026:

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):



☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/10/2026 tại đường dẫn: <https://gel.com.vn/vi/category/tin-tuc/quan-he-co-dong/>

Đại diện tổ chức

Người UQCBTT

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3/2026
- Văn bản g

Digitally signed by Vũ Thị Phương, chức vụ, đóng dấu)

PHƯƠNG

DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hoàn

Kiểm, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN

XUẤT NHẬP KHẨU TỔNG HỢP

VIỆT NAM, T=Giám đốc, CN=VŨ

THỊ PHƯƠNG,

OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=C

CCD:027182000054

Reason: I am the author of this document

Location: your signing location here

Date: 2026-10-20 13:26:33

Foxit PhantomPDF Version: 9.6.0

VŨ THỊ
PHƯƠNG
NG P



CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU TỔNG HỢP I VIỆT NAM
Số 46 – Ngô Quyền – Cửa Nam – Hà Nội



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	30/9/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		772,251,050,345	783,192,907,876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	97,484,032,316	13,299,969,767
1. Tiền	111		97,484,032,316	13,299,969,767
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	392,975,000,943	493,740,107,248
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24,636,399,250	24,636,399,250
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		368,338,601,693	469,103,707,998
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	157,882,706,380	177,318,510,368
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		129,364,291,858	154,359,331,263
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		22,576,888,202	17,663,981,739
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	9,460,273,820	8,813,944,866
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(3,518,747,500)	(3,518,747,500)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	119,157,627,265	67,778,631,430
1. Hàng tồn kho	141		119,157,627,265	67,778,631,430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		4,751,683,441	31,055,689,063
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9a	52,649,341	261,806,353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4,277,667,745	30,380,725,440
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		421,366,355	413,157,270
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		167,285,933,702	170,484,172,582
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V.4b	100,000,000	100,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	215		100,000,000	100,000,000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.7	4,999,843,533	5,292,819,174
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1,848,043,533	2,141,019,174
- Nguyên giá	222		4,822,966,132	4,822,966,132
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2,974,922,599)	(2,681,946,958)
2. Tài sản cố định vô hình	227		3,151,800,000	3,151,800,000
- Nguyên giá	228		3,151,800,000	3,151,800,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.8	101,271,211,329	103,535,568,678
- Nguyên giá	241		150,100,381,782	150,100,381,782
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(48,829,170,453)	(46,564,813,104)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-

VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	59,285,262,834	59,605,348,530
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	160,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		70,663,895,429	70,663,895,429
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1,200,000,000	1,200,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(12,578,632,595)	(12,418,546,899)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1,629,616,006	1,950,436,200
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9b	1,629,616,006	1,950,436,200
Tổng cộng tài sản (280 = 100 + 200)	280		939,536,984,047	953,677,080,458
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		888,715,343,580	936,143,005,749
I. Nợ ngắn hạn	310		696,360,263,151	741,283,433,372
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11a	18,889,700,958	34,194,686,098
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11a	2,846,011,497	15,590,549,839
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1,581,850,355	1,581,850,355
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.12	417,896,308	149,493,213
5. Phải trả người lao động	315		1,025,470,001	3,816,887,166
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		263,432,088	113,407,612
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		2,836,497,006	252,996,312
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13a	87,900,886,635	87,240,855,355
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.10a	580,254,561,575	597,998,750,694
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		343,956,728	343,956,728
II. Nợ dài hạn	330		192,355,080,429	194,859,572,377
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.14b	7,877,104,473	8,068,452,552
2. Phải trả dài hạn khác	338		12,574,694,812	12,493,349,585
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.10b	171,903,281,144	174,297,770,240
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		50,821,640,467	17,534,074,709
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	50,821,640,467	17,534,074,709
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135,392,670,000	135,392,670,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135,392,670,000	135,392,670,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17,147,588,054	17,147,588,054
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		7,262,420,104	7,262,420,104
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(981,900)	(981,900)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		23,940,421,305	23,940,421,305
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(132,920,477,096)	(166,208,042,854)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(166,208,042,854)	(183,040,699,673)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		33,287,565,758	16,832,656,819
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		939,536,984,047	953,677,080,458

Hà Nội, ngày tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Ngọc

Vũ Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Thanh Thúy

Nguyễn Thanh Thúy

Tổng giám đốc



Vũ Thị Phương

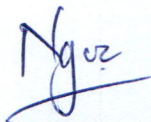
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3/2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	MS	TM	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			2026	2025	2026	2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	500,887,729,938	424,853,429,069	1,675,472,183,358	1,209,127,959,816
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	12,342,150,780	0
3. Doanh thu thuần về BH và c/c DV	10		500,887,729,938	424,853,429,069	1,663,130,032,578	1,209,127,959,816
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	478,046,894,816	399,508,853,457	1,599,222,735,426	1,155,194,739,213
5. Lợi nhuận gộp về BH và c/c DV	20		22,840,835,122	25,344,575,612	63,907,297,152	53,933,220,603
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		0	0	0	0
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	12,690,028,734	16,810,325,576	58,069,900,147	49,407,424,898
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	14,851,660,425	16,112,925,281	48,682,601,713	50,775,891,188
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		11,401,178,577	10,490,035,879	33,889,724,267	26,190,147,599
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	16,692,423,431	14,462,819,469	42,342,527,371	34,620,799,186
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2,153,397,698	1,763,178,599	7,418,464,540	5,137,948,379
11. Lợi nhuận thuần từ h/động KD	30		1,833,382,302	9,815,977,839	23,533,603,675	12,806,006,748
12. Thu nhập khác	31		27,391	145,412	10,176,894,984	2,705,136,410
13. Chi phí khác	32		74,470,124	164,862,027	422,932,901	1,266,532,036
14. Lợi nhuận khác	40		(74,442,733)	(164,716,615)	9,753,962,083	1,438,604,374
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,758,939,569	9,651,261,224	33,287,565,758	14,244,611,122
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	0	0	0	0
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.10	0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60		1,758,939,569	9,651,261,224	33,287,565,758	14,244,611,122
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.11	130	713		
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Hà Nội, ngày tháng 10 năm 2026

Người lập biểu


Vũ Thị Ngọc

Kế toán trưởng


Nguyễn Thanh Thúy



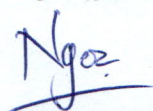
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý 3/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			2026	2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		33,287,565,758	14,244,611,122
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		2,557,332,990	2,482,367,143
- Các khoản dự phòng	3		160,085,696	808,737,471
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(1,983,406,574)	6,550,095,886
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(37,842,685,524)	(36,755,612,859)
- Chi phí lãi vay	6		33,889,724,267	26,190,147,599
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		30,068,616,613	13,520,346,362
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		44,762,090,655	(91,861,463,176)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(51,378,995,835)	(36,765,301,560)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27,281,817,277)	(72,464,730,754)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		529,977,206	35,298,971
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(33,896,890,944)	(20,069,052,809)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(37,197,019,582)	(207,604,902,966)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1,581,450,171)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(553,119,077,406)	(465,171,189,181)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		644,309,082,519	170,735,805,651
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		160,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47,417,786,716	21,679,026,182
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		138,767,791,829	(274,337,807,519)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1,309,418,328,513	914,160,916,124
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,326,485,198,107)	(424,931,253,898)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17,066,869,594)	489,229,662,226
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		84,503,902,653	7,286,951,741
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13,299,969,767	4,121,969,111
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(319,840,104)	(106,031,184)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		97,484,032,316	11,302,889,668

Người lập biểu


Vũ Thị Ngọc

Kế toán


Nguyễn Thanh Thúy



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3/2026**I - ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt nam - Tên viết tắt GENERALEXIM (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103011968 ngày 05/05/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà nội cấp . Công ty hiện đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười bốn ngày 24/06/2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là : 135.392.670.000 đồng, tương đương là 13.539.267 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại, sản xuất, gia công, chế biến, đầu tư tài chính - chứng khoán và xuất nhập khẩu.

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Bán buôn thực phẩm: Kinh doanh tạp phẩm, thủy hải sản, rượu bia, nước giải khát, bánh kẹo, đường sữa, bán buôn thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản, rau quả, cà phê, chè, sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột....

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống

- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép

- Kinh doanh trang thiết bị y tế, dụng cụ dùng trong ngành y – dược

- Kinh doanh thiết bị văn phòng, tạp phẩm, mỹ phẩm, đồ gia dụng, điện máy, điện lạnh

- Kinh doanh đồ điện tử, tin học, phụ tùng và thiết bị viễn thông (máy tổng đài và điện thoại các loại), camera

- Sản xuất, gia công, lắp ráp các mặt hàng đồ gỗ

- Sản xuất xe máy

- Dịch vụ vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa, dịch vụ chuyển khẩu, quá cảnh, dịch vụ khai thuê hải quan, giao nhận hàng hóa

- Kinh doanh máy móc thiết bị, nguyên nhiên liệu phục vụ sản xuất, khoáng sản, hàng công nghiệp, hàng gia công chế biến trong nước và nhập khẩu, hàng hóa chất tẩy rửa, phân bón, kinh doanh cây giống phục vụ nông nghiệp, hàng thủ công mỹ nghệ

- Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh phương tiện vận tải, nâng xếp, bốc dỡ hàng hóa

- Kinh doanh thức ăn và nguyên liệu sản xuất thức ăn thủy hải sản, thức ăn gia súc, gia cầm và nguyên liệu sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm, kinh doanh giống phục vụ nuôi trồng thủy hải sản

- Sản xuất, gia công, chế biến các mặt hàng dệt may

- Sản xuất, chế biến nông, lâm, thủy hải sản

- Bán buôn hóa chất công nghiệp như: anilin, mực in, tinh dầu, khí công nghiệp, keo hóa học, chất màu, nhựa tổng hợp, methanol, parafin, dầu thơm và hương liệu, soda, muối công nghiệp, axit và lưu huỳnh...

- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo

- Máy trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)

Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

Trong quý không có sự kiện đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

- Trụ sở chính của Công ty :

Địa chỉ : Số 46 , Phố Ngô Quyền , Phường Cửa Nam , TP Hà Nội, Việt Nam

Mã số Doanh nghiệp : 0100107490

Điện thoại (84-24)38264009

Website : <https://gel.com.vn>

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam - (TP Hà Nội)

Địa chỉ : Số 26B Lê Quốc Hưng - Phường Xóm Chiếu - TP Hồ Chí Minh - Việt Nam

Mã số chi nhánh : 0100107490-003

7. Số lượng người lao động tại thời điểm 30/06/2026 : 43 lao động

8. Doanh nghiệp có khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

9. Thuyết minh các thông tin khác trên báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan

II - KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm:

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III - CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

-Tỷ giá hạch toán là tỷ giá trung bình của ngân hàng doanh nghiệp có nhiều giao dịch nhất : ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VP Bank

-Tỷ giá mua bán ngoại tệ, đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ dùng tỷ giá trung bình đích danh của ngân hàng thực tế phát sinh giao dịch

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính [riêng]/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ : Theo giá đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được

5. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	25 -50	năm
Máy móc, thiết bị	5-12	năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6-10	năm
Thiết bị , dụng cụ quản lý	3-10	năm

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Khu Triệu Việt Vương	23 năm
Tòa nhà VP kết hợp DVTM và căn hộ 130 Nguyễn Đức Cảnh	45 năm

6. Chi phí trả trước

- Chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

- Các chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng 1 lần với giá trị lớn, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn và công cụ dụng cụ có thời gian sử dụng dưới và trên 1 năm. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ xung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn góp thực tế của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

10. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, 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 bán hàng:

+ Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

+ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa

Doanh thu cung cấp dịch vụ: xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

11. Chi phí tài chính

Là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch lỗ tỷ giá, dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo hoá đơn bán hàng xuất cho khách.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo hoá đơn mua hàng của bên mua.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

Vay ngắn hạn, dài hạn

Được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn

Nghĩa vụ thuế

Các loại thuế và phí doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng qui định của luật thuế hiện hành. Tuy nhiên những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng hàng hoá xuất bán cho khách hàng hoặc với chi phí phát đã phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

V - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

01 - Tiền và các khoản tương đương tiền

1.1 - Tiền mặt

1.2 - Tiền gửi ngân hàng

1.3 - Các khoản tương đương tiền

Cộng

30/09/2026

15,250,082

97,468,782,234

-

97,484,032,316

01/01/2026

395,621,103

12,904,348,664

-

13,299,969,767

02 - Các khoản đầu tư tài chính

<i>a - Chứng khoán kinh doanh</i>	<u>30/09/2026</u>			<u>01/01/2026</u>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- <i>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</i>	24,636,399,250	61,210,002,000	-	24,636,399,250	73,314,738,000	-
Mã SJS	17,696,004,250	53,944,002,000	0	17,696,004,250	63,864,738,000	-
Mã DVN	6,940,395,000	7,266,000,000	0	6,940,395,000	9,450,000,000	-

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu tại thời điểm 30/09/2026

<i>b - Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào các đơn vị khác</i>	<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cty TNHH Phát triển Đệ nhất	71,863,895,429	(12,578,632,595)	72,023,895,429	(12,418,546,899)
Cty CP BĐS Tổng hợp I	20,968,895,429		20,968,895,429	
Cty CP BĐS Tổng hợp I	20,400,000,000	(5,056,285,969)	20,400,000,000	(5,056,285,969)
Cty CP Sam Nông nghiệp công nghệ cao	29,295,000,000	(6,322,346,626)	29,295,000,000	(6,156,452,971)
Cty CP khoáng sản Mai Linh	1,200,000,000	(1,200,000,000)	1,200,000,000	(1,200,000,000)
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow	-	-	160,000,000	(5,807,959)

03 - Phải thu của khách hàng	<u>30/09/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
<i>a - Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>		
<i>a.1- Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	129,364,291,858	154,359,331,263
<i>a.2- Ứng trước tiền cho người bán</i>	22,576,888,202	17,663,981,739

b - Phải thu dài hạn của khách hàng

04 - Phải thu khác	<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a - Ngắn hạn</i>				
Phải thu về Bảo hiểm xã hội	39,878,158		26,238,960	
Phải thu về Bảo hiểm y tế	7,477,155		4,920,105	
Phải thu về Bảo hiểm thất nghiệp	4,984,772		3,280,070	
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	-	-	-
Tạm ứng	2,493,945,975		92,736,731	
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	5,913,987,760		7,641,100,000	
Phải thu khác	1,000,000,000	(1,000,000,000)	1,045,669,000	(1,000,000,000)
Cộng	9,460,273,820	(1,000,000,000)	8,813,944,866	(1,000,000,000)
<i>b - Dài hạn</i>				
Phải thu dài hạn	-		-	
Cộng	-		-	

05 - Nợ xấu	<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng dư nợ xấu	3,518,747,500	-	3,518,747,500	-
Cộng	3,518,747,500	0	3,518,747,500	0

06 - Hàng tồn kho :	<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-		-	
Nguyên liệu, vật liệu	112,686,230,667		53,273,955,138	
Công cụ, dụng cụ	170,936,778		54,090,106	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-		-	
Thành phẩm	5,561,322,616		4,867,524,865	
Hàng hoá	739,137,204		9,583,061,321	
Cộng	119,157,627,265		67,778,631,430	

07- Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<u>Nguyên giá</u>					
Số dư đầu kỳ	876,945,818	779,607,273	3,032,556,263	133,856,778	4,822,966,132
- Mua trong kỳ					-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán					
Số dư cuối kỳ	876,945,818	779,607,273	3,032,556,263	133,856,778	4,822,966,132
<u>Giá trị hao mòn lũy kế</u>					-
Số dư đầu kỳ	841,155,145	271,249,238	1,435,685,797	133,856,778	2,681,946,958
- Khấu hao trong kỳ	13,421,493	56,212,506	223,341,642	-	292,975,641
- Thanh lý, nhượng bán				-	-
Số dư cuối kỳ	854,576,638	327,461,744	1,659,027,439	133,856,778	2,974,922,599
<u>Giá trị còn lại</u>					-
Tại ngày đầu kỳ	35,790,673	508,358,035	1,596,870,466	-	2,141,019,174
Tại ngày cuối kỳ	22,369,180	452,145,529	1,373,528,824	-	1,848,043,533

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn tại 26B Lê Quốc Hưng, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.151.800.000 VNĐ

8- Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	150,100,381,782	-	-	150,100,381,782
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	150,100,381,782			150,100,381,782
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	46,564,813,104	2,264,357,349	-	48,829,170,453
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	46,564,813,104	2,264,357,349		48,829,170,453
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	103,535,568,678	-	-	101,271,211,329
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	103,535,568,678			101,271,211,329
- Cơ sở hạ tầng				

Thuyết minh số liệu và giải trình khác:

- Nhà và quyền sử dụng đất bao gồm khu xây thô số 7 Triệu Việt Vương, kho Thịnh Liệt- Hà Nội và tòa nhà văn phòng cho thuê 130 Nguyễn Đức Cảnh

09 - Chi phí chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
a.) Ngắn hạn	52,649,341	261,806,353
b.) Dài hạn	1,629,616,006	1,950,436,200
Cộng	1,682,265,347	2,212,242,553

10 - Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	580,254,561,575	580,254,561,575	597,998,750,694	597,998,750,694
b) Vay dài hạn	171,903,281,144	171,903,281,144	174,297,770,240	174,297,770,240
Cộng	752,157,842,719	752,157,842,719	772,296,520,934	772,296,520,934

11 - Phải trả người bán	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a.) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Phải trả người bán ngắn hạn	18,889,700,958	18,889,700,958	34,194,686,098	34,194,686,098
Người mua trả tiền trước	2,846,011,497	2,846,011,497	15,590,549,839	15,590,549,839
Cộng	21,735,712,455	21,735,712,455	49,785,235,937	49,785,235,937

b.) Các khoản phải trả người bán dài hạn

12 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	30/09/2026		01/01/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	273,027,270	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	2,006,784	-	-
Thuế Tài nguyên	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	148,639,082	415,889,524	140,130,000	149,493,213
Thuế khác	272,727,273	-	-	-
Cộng	421,366,355	417,896,308	413,157,270	149,493,213

13 - Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026
a.) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	457,541,071	380,405,154
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,280,080,000	935,000,000
Phải trả lãi vay	75,131,877,652	75,139,044,329
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10,031,387,912	10,786,405,872
Cộng	87,900,886,635	87,240,855,355

b.) Dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả dài hạn khác	2,574,694,812	2,493,349,585
Phải trả dài hạn khác	10,000,000,000	10,000,000,000
Cộng	12,574,694,812	12,493,349,585

14 - Doanh thu chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
a.) Ngắn hạn	2,836,497,006	252,996,312
b.) Dài hạn	7,877,104,473	8,068,452,552
Cộng	10,713,601,479	8,321,448,864

15- Vốn chủ sở hữu :

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	<u>135,392,670,000</u>	<u>17,147,588,054</u>	<u>7,262,420,104</u>	<u>23,940,421,305</u>	<u>(981,900)</u>	<u>(183,054,178,712)</u>	<u>687,938,851</u>
- Lãi/ lỗ kỳ trước						14,244,611,122	14,244,611,122
- Phân phối lợi nhuận						0	0
- Tăng khác							0
- Giảm khác							0
Số dư cuối kỳ trước	<u>135,392,670,000</u>	<u>17,147,588,054</u>	<u>7,262,420,104</u>	<u>23,940,421,305</u>	<u>(981,900)</u>	<u>(168,809,567,590)</u>	<u>14,932,549,973</u>
Số dư đầu năm nay	<u>135,392,670,000</u>	<u>17,147,588,054</u>	<u>7,262,420,104</u>	<u>23,940,421,305</u>	<u>(981,900)</u>	<u>(166,208,042,854)</u>	<u>17,534,074,709</u>
- Lãi/ lỗ kỳ này						33,287,565,758	33,287,565,758
- Phân phối lợi nhuận							0
- Tăng khác							0
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ này	<u>135,392,670,000</u>	<u>17,147,588,054</u>	<u>7,262,420,104</u>	<u>23,940,421,305</u>	<u>(981,900)</u>	<u>(132,920,477,096)</u>	<u>50,821,640,467</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu :	Tỷ lệ	<u>30/09/2026</u>	Tỷ lệ	<u>01/01/2026</u>
Vốn góp của đối tượng khác	100.00%	135,392,670,000	100.00%	135,392,670,000
Cộng		135,392,670,000		135,392,670,000
c) Cổ phiếu		<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		13,539,267		13,539,267
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		41		41
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		13,539,226		13,539,226
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</i>		10.000/cổ phiếu		10.000/cổ phiếu
d) Các quỹ của doanh nghiệp		<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ		7,262,420,104		7,262,420,104
Quỹ đầu tư phát triển		23,940,421,305		23,940,421,305
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		343,956,728		343,956,728
Cộng		31,546,798,137		31,546,798,137
16 - Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán		<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>
Ngoại tệ các loại				
Dollar Mỹ		3,518,449.75		58,160.69
Euro		0.99		0.99
Nợ khó đòi đã xử lý		<u>30/09/2026</u>		<u>01/01/2026</u>
Nợ khó đòi đã xử lý		474,489,662,020		484,489,662,010

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Quý 3/2026

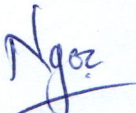
	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Lũy kế năm 2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>
1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	500,887,729,938	1,675,472,183,358	424,853,429,069	1,209,127,959,816
Cộng	<u>500,887,729,938</u>	<u>1,675,472,183,358</u>	<u>424,853,429,069</u>	<u>1,209,127,959,816</u>
2- Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Hàng bán bị trả lại	-	12,342,150,780	-	-
Cộng	<u>0</u>	<u>12,342,150,780</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 - Giá vốn hàng bán	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Giá vốn hàng hoá và dịch vụ đã cung cấp	478,046,894,816	1,599,222,735,426	399,508,853,457	1,155,194,739,213
Cộng	<u>478,046,894,816</u>	<u>1,599,222,735,426</u>	<u>399,508,853,457</u>	<u>1,155,194,739,213</u>
4 - Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9,723,978,304	28,472,397,636	12,400,973,932	28,537,112,859
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	-	-	-	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	420,000,000	9,377,300,000	420,000,000	8,218,500,000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	285,300,066	1,761,149,875	3,821,130,844	10,857,696,139
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	999,534,124	9,146,252,413	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1,261,216,240	9,312,800,223	168,220,800	1,794,115,900
Cộng	<u>12,690,028,734</u>	<u>58,069,900,147</u>	<u>16,810,325,576</u>	<u>49,407,424,898</u>
5 - Chi phí tài chính	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Lãi tiền vay	11,401,178,577	33,889,724,267	10,490,035,879	26,190,147,599
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	-	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,275,382,254	6,159,779,845	404,347,734	3,385,493,733
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	-	3,932,306,548	16,262,440,264
Dự phòng đầu tư tài chính	100,783,689	160,085,696	696,743,626	953,737,471
Chi phí tài chính khác	2,074,315,905	8,473,011,905	589,491,494	3,984,072,121
Cộng	<u>14,851,660,425</u>	<u>48,682,601,713</u>	<u>16,112,925,281</u>	<u>50,775,891,188</u>
6 - Chi phí bán hàng	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Chi phí nhân viên	2,393,749,505	6,748,663,920	1,297,543,160	3,749,106,105
Chi phí dụng cụ đồ dùng	415,535,697	927,246,274	120,896,135	303,963,985
Chi phí khấu hao TSCĐ	52,845,321	158,535,963	45,264,675	83,569,666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12,591,790,859	31,328,289,938	11,777,269,911	27,183,546,848
Chi phí khác bằng tiền	1,238,502,049	3,179,791,276	1,221,845,588	3,300,612,582
Cộng	<u>16,692,423,431</u>	<u>42,342,527,371</u>	<u>14,462,819,469</u>	<u>34,620,799,186</u>
7 - Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	1,274,635,911	4,743,469,404	1,177,892,058	3,400,019,227
Chi phí dụng cụ đồ dùng	62,085,655	117,927,274	23,018,343	58,831,294
Chi phí khấu hao TSCĐ	44,813,226	134,439,678	44,813,226	129,965,847
Thuế, phí, lệ phí	2,181,147	7,214,424	1,042,040	7,042,040
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	-	-	-	(145,000,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	734,387,759	2,167,642,810	490,759,692	1,573,773,705
Chi phí khác bằng tiền	35,294,000	247,770,950	25,653,240	113,316,266
Cộng	<u>2,153,397,698</u>	<u>7,418,464,540</u>	<u>1,763,178,599</u>	<u>5,137,948,379</u>
8 - Thu nhập khác	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Thu nhập khác	27,391	10,176,894,984	145,412	2,705,136,410
Cộng	<u>27,391</u>	<u>10,176,894,984</u>	<u>145,412</u>	<u>2,705,136,410</u>
9 - Chi phí khác	Quý 3/2026	Lũy kế năm 2026	Quý 3/2025	Lũy kế năm 2025
Chi phí khác	74,470,124	422,932,901	164,862,027	1,266,532,036
Cộng	<u>74,470,124</u>	<u>422,932,901</u>	<u>164,862,027</u>	<u>1,266,532,036</u>
10 - Chi phí thuế thu nhập hiện hành		Lũy kế năm 2026		Lũy kế năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		33,287,565,758		14,244,611,122
Các khoản điều chỉnh tăng		1,511,334,948		361,764,913
- Chi phí không hợp lý		422,932,901		361,764,913
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm trước				
- Lỗ đánh giá lại ngoại tệ trong kỳ		1,088,402,047		
Các khoản điều chỉnh giảm		34,798,900,706		9,403,306,030
- Cổ tức, LN được chia		9,377,300,000		8,218,500,000

- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm trước	278,955,296	239,558,935
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ trong kỳ	0	945,247,095
- Các khoản loại trừ khác	9,999,999,990	
- Chuyển lỗ các năm trước	15,142,645,420	5,203,070,005
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	0	0
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

11 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu :

	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	33,287,565,758	14,244,611,122
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho KOWA	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	33,287,565,758	14,244,611,122
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	13,539,226	13,539,226
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,459	1,052

Người lập biểu


Vũ Thị Ngọc

Kế toán trưởng


Nguyễn Thanh Thúy



