

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 183/CV-CBTT-TET

Hà Nội, ngày 19 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 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 Bất động sản Pristie 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 Bất động sản Pristie

- Mã chứng khoán: TET

- Địa chỉ: Số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ: 024 39360808

Fax: 024 39360909

- Email: hoaltk63@gmail.com

Website: www.textaco.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 thuận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có ☒ Không

Vấn bản giải trình trong các 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

Vấn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG
SẢN
PRISTIE**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Hải Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
PRISTIE,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100108127
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2026.10.19 13:35:42+0700
Foxit Reader Version: 10.1.0

+ 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 những 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 những trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/10/2026 tại đường dẫn www.textaco.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản của doanh nghiệp

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3/ 2026
- Văn bản giải trình số 182

Đại diện tổ chức

Người UQCBTT

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Hoàng Long



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE

79 Lạc Trung – Phường Vĩnh Tuy – Hà nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE

Cho kỳ tài chính từ 01-07-2026 đến 30-09-2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,215,632,906,902	98,258,012,294
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	24,337,985,909	83,333,317,984
1. Tiền	111		19,337,985,909	78,333,317,984
2. Các khoản tương đương tiền	112		5,000,000,000	5,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,130,000,000,000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.1	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2.1	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.2	1,130,000,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58,013,698,630	9,934,550,137
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		880,000,000	6,011,548,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.1	57,133,698,630	3,923,002,137
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.4	-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	3,200,089,029	3,873,167,037
1. Hàng tồn kho	141		6,747,544,751	8,283,132,094
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-3,547,455,722	-4,409,965,057
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		81,133,334	1,116,977,136
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6	81,133,334	25,325,308
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.9.1	-	1,091,651,828
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23,354,662,480	25,199,648,738
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		22,932,939,055	24,495,331,828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	22,932,939,055	24,495,331,828
- Nguyên giá	222		73,824,746,115	73,824,746,115
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(50,891,807,060)	(49,329,414,287)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		214,814,815	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		214,814,815	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		206,908,610	704,316,910
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6	206,908,610	704,316,910
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1,238,987,569,382	123,457,661,032

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE
Địa chỉ: số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội

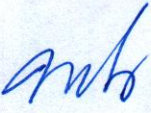
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ tài chính

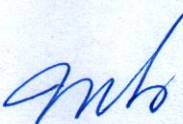
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3,401,971,313	3,373,780,583
I. Nợ ngắn hạn	310		3,401,971,313	3,118,036,583
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8.1	66,233,893	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		26,048,482	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.9.1	2,683,688,779	1,311,559,178
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.10	65,000,000	153,694,400
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	V.11	-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	117,881,303	1,220,557,385
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		443,118,856	432,225,620
II. Nợ dài hạn	330		-	255,744,000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15.2	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.12	-	255,744,000
D. Vốn chủ sở hữu	400		1,235,585,598,069	120,083,880,449
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13	622,029,400,000	57,029,400,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		622,029,400,000	57,029,400,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.26	554,330,000,000	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.26	-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	V.26	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		40,676,490,608	38,148,032,518
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18,549,707,461	24,906,447,931
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		20,796,312,605	17,644,085,569
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(2,246,605,144)	7,262,362,362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,238,987,569,382	123,457,661,032


NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Người lập


NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Kế toán trưởng

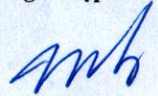

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2026
Phạm Hoàng Long
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

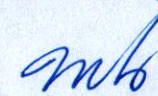
Quý 3 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			01/07/2026 đến 30/09/2026	01/07/2025 đến 31/12/2025	01/01/2026 đến 30/09/2026	01/01/20125 đến 30/09/2025
1	2	3				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14	1,962,766,855	5,514,399,007	13,805,290,465	17,082,502,007
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	VI.14	1,962,766,855	5,514,399,007	13,805,290,465	17,082,502,007
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.15	2,223,753,406	3,181,159,057	9,090,979,788	10,645,023,757
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		-260,986,551	2,333,239,950	4,714,310,677	6,437,478,250
6. Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.16	9,272,844	979,864,862	2,220,625,029	2,925,881,153
8. Chi phí tài chính	23				0	0
- Trong đó: Chi phí đi vay	24				0	0
9. Chi phí bán hàng	25	VI.17			0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.18	3,788,375,242	1,704,046,374	7,327,447,132	5,180,416,332
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+25 + 26)}	30		-4,040,088,949	1,609,058,438	-392,511,426	4,182,943,071
12. Thu nhập khác	31	VI.20	123,645,353	431,233,054	861,793,465	9,186,102,539
13. Chi phí khác	32	VI.20	1,106,744,057	532,603,017	2,011,139,243	4,596,338,317
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-983,098,704	-101,369,963	-1,149,345,778	4,589,764,222
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		-5,023,187,653	1,507,688,475	-1,541,857,204	8,772,707,293
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.19		352,876,462	704,747,940	1,919,245,583
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		-5,023,187,653	1,154,812,013	-2,246,605,144	6,853,461,710
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.22	-81	202,108,127	-36	1,202

Người lập biểu


Nguyễn Thị Đức Hà

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Đức Hà

Tổng giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp trực tiếp

Quý 3 năm 2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm trước)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	12,539,588,857	20,703,469,641
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(2,092,679,713)	(5,451,512,680)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5,546,405,590)	(5,689,677,380)
4. Chi phí đi vay đã trả	04	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1,076,387,397)	(1,823,706,815)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	554,695,624,512	6,466,562,765
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(564,677,942,286)	(9,939,911,355)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(6,158,201,617)	4,265,224,176
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		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2,664,841,734	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(1,185,000,000,000)	(55,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	59,638,728	3,927,552,386
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1,182,275,519,538)	(51,072,447,614)
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	1,130,000,000,000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(561,610,920)	(4,561,250,800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1,129,438,389,080	(4,561,250,800)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(58,995,332,075)	(51,368,474,238)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	83,333,317,984	80,157,489,265
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	24,337,985,909	28,789,015,027

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Người lập

NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ
Kế toán trưởng

Phạm Hoàng Long
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
PRISTIE**

Báo cáo tài chính
cho kỳ tài chính từ ngày 01/7/2026 đến
ngày 30/09/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. THÔNG TIN CHUNG**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103008442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 05/07/2005. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về vốn kinh doanh, thành lập chi nhánh và thay đổi địa chỉ của Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi từ lần 1 đến lần 18 ngày 16/07/2026; theo đó số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi bằng mã số doanh nghiệp số 0100108127 tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 05/07/2005.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ ăn uống khác: Chi tiết: Cung cấp suất ăn theo hợp đồng;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà xưởng, văn phòng làm việc;
- Bán buôn đồ dùng gia đình. Chi tiết: Bán buôn hàng tiêu dùng; Kinh doanh giấy văn phòng phẩm;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chi tiết: Xây dựng kho, nhà xưởng, văn phòng làm việc;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ kho;
- Sản xuất các loại hàng dệt khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Sản xuất hàng dệt, may, bông, vải, sợi, hàng đồ da và giả da;
- Sản xuất hóa chất cơ bản; Chi tiết: Sản xuất thuốc nhuộm hóa chất;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Sản xuất nguyên liệu, phụ kiện, máy móc thiết bị nông lâm sản, thực phẩm, thủy sản, vật liệu xây dựng, giấy và văn phòng phẩm;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông; Chi tiết: Kinh doanh hàng điện máy;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị nông, lâm sản, thực phẩm, thủy sản;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị nông, lâm sản, thực phẩm, thủy sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Xuất nhập khẩu hàng dệt, may, bông, vải, sợi, thuốc nhuộm, hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm), hàng đồ da và giả da, hàng điện máy, nguyên liệu, phụ liệu, máy móc thiết bị, nông lâm sản, thực phẩm, thủy sản, vật liệu xây dựng, giấy và văn phòng phẩm; (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).

Công ty có trụ sở tại số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.

I. THÔNG TIN CHUNG (Tiếp theo)

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ hoạt động của Công ty là khoảng thời gian từ khi nguyên vật liệu tham gia vào quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền, thường không quá 12 tháng.

CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN.

Chế độ kế toán áp dụng:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính 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.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

Niên độ kế toán của Công ty: Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đồng tiền hạch toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh không phải bằng đồng Việt Nam được quy đổi sang đồng Việt Nam căn cứ theo tỷ giá giao dịch thực tế của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, nơi Công ty phát sinh giao dịch thường xuyên hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư cuối kỳ của các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi sang đồng Việt Nam, chi tiết như sau:

- + *Đối với các khoản mục tiền tệ và các khoản công nợ có gốc ngoại tệ là USD được Công ty quy đổi theo tỷ giá mua vào của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản.*

Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ tài chính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, 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.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Giám đốc đối với các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc kỳ tài chính. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi trên 12 tháng được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng hoạt động. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau khi TSCĐ đã đưa vào hoạt động như chi phí bảo trì, sửa chữa được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tại thời điểm phát sinh. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định (Tiếp theo)**

Khi TSCĐ hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

Tài sản	Khung khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	06 - 08 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	05 - 06 năm

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng báo cáo tình hình tài chính và được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí chờ phân bổ dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa lớn văn phòng, nhà kho, công cụ dụng cụ đã xuất dùng, chi phí đề án môi trường và nước thải được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 24 – 36 tháng. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn bao gồm chi phí bảo hiểm cháy nổ, chi phí bảo dưỡng máy móc và công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 12 tháng.

Nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh số hiện có và tình hình tăng giảm doanh thu chờ phân bổ của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chờ phân bổ trong kỳ là khoản doanh thu chờ phân bổ của dịch vụ trông giữ hàng hóa.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc kỳ tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phần chênh lệch với số đã trích (nếu có).

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2026 là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Việc phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ được thực hiện theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần 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 cho thuê văn phòng làm việc, cho thuê kho

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng làm việc, thuê kho được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy. Doanh thu cho thuê văn phòng làm việc, thuê kho theo hợp đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

thuê kho được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu gia công

Doanh thu gia công hàng may mặc được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền phí gia công thu được hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, các khoản thu nhập từ tiền bán điện cho các đơn vị thuê kho và văn phòng; Tiền thuê đất các năm trước được miễn giảm. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Thu nhập từ bán điện cho các đơn vị thuê kho và văn phòng được ghi nhận căn cứ vào biên bản xác nhận số điện tiêu thụ của hai bên.

Giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, dịch vụ đã cung cấp. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có), gồm: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát... và các khoản trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán gia công, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí vận chuyển hàng, quảng cáo thuê kho, hoa hồng bán hàng ...

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (Tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành (17%).

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các bên được xem 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 bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ với các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Giao dịch và số dư với bên liên quan trong kỳ tài chính được trình bày ở Thuyết minh số VII-1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	(i)	20,183,027 ✓	45,943,596
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	19,317,802,882 ✓	78,287,374,388
Tiền đang chuyển		-	-
Các khoản tương đương tiền	(iii)	5,000,000,000 ✓	5,000,000,000
Cộng		24,337,985,909 ✓	83,333,317,984

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/09/2026 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	20,183,027
Cộng	20,183,027

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/09/2026 bao gồm:

	USD	VND
Tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam	-	19,286,491,140
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam		7,200,055,139
+ Ngân hàng TMCP quân đội CN Hai Bà trung		12,083,393,803
+ Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển việt nam CN Hoàn kiếm		95,605 ✓
+ Ngân hàng LPBank		945,606 -
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN -CN Thanh xuân -Hội sở		2,000,987 ✓
Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ	1,200.73	31,311,742 ✓
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - SGD	1,200.73	31,311,742
Cộng	1,200.73	19,317,802,882 ✓

(iii) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30/09/2026 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1- 3 tháng với lãi suất 2,4% /năm và các khoản đầu tư khác

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - SGD	5,000,000,000
Cộng	5,000,000,000

2. Phải thu khách hàng**2.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	01/01/2026	30/09/2026
Các khách hàng còn lại		-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3. Các khoản phải thu khác

3.1 Phải thu khác ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Ký cược, ký quỹ		
Phải thu khác	57,133,698,630	3,923,002,137
+ Lãi tiền gửi ngân hàng	-	
+ Tạm ứng	-	1,200,000
+ Tiền cho vay đầu tư	55,000,000,000	
+ Phải thu khác	2,133,698,630	3,921,802,137
Cộng	57,133,698,630	3,923,002,137

4. Nợ xấu

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
hạn	214,814,815	
Cộng	214,814,815	-

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	30/09/2026	01/01/2026
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu năm		(4,409,965,057)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(1,514,466,006)	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(2,376,975,341)	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối năm	(3,547,455,722)	(4,409,965,057)

Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất

6. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		
- Chi phí thiết bị bảo cháy	72,333,334	
- Chi phí sửa chữa TS		14,231,036
- Chi phí bảo hiểm cháy		11,094,272
- CCDC	8,800,000	
Cộng	81,133,334	25,325,308

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

- Sơn + chống thấm dột + thông gió		163,375,498
- Sàn gỗ		18,267,326
- Điện + điều hòa		126,111,116
- Các khoản khác	206,908,610	396,562,969
Cộng	206,908,610	704,316,910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2026	68,748,258,896	376,291,000	2,038,765,454		2,661,430,765	73,824,746,115
Mua trong năm						-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-		-		-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	68,748,258,896	376,291,000	2,038,765,454	-	2,661,430,765	73,824,746,115
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	44,774,055,754	376,291,000	2,038,765,454		2,140,302,079	49,329,414,287
Khấu hao trong năm	1,519,763,364			-	42,629,409	1,562,392,773
Tăng khác		-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-		-		-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	46,293,819,118	376,291,000	2,038,765,454	-	2,182,931,488	50,891,807,060
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	23,974,203,142	-	-	-	521,128,686	24,495,331,828
Tại ngày 30/09/2026	22,454,439,778	-	-	-	478,499,277	22,932,939,055
Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng				đồng		
Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:				-	đồng	
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay:				-	đồng	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****8. 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
<u>8.1 Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</u>				
- Phải trả cho các đối tượng khác		-		-
Cộng	-	-	-	-

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn9.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	30/09/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	01/01/2026
Thuế giá trị gia tăng	303,247,540	1,193,810,784	1,519,019,989	628,456,745
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-			
Thuế xuất, nhập khẩu	-			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	279,218,304	704,747,940	1,076,387,397	650,857,761
Thuế thu nhập cá nhân	26,963,672	41,852,480	47,133,480	32,244,672
Thuế tài nguyên	-			
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2,074,259,263	6,050,480,288	2,884,569,197	
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-			
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	
Cộng	2,683,688,779	7,990,891,492	5,527,110,063	1,311,559,178

9.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2026	30/09/2026
Thuế GTGT nộp thừa	-	
Thuế TNDN nộp thừa		
Thuế TNCN nộp thừa	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1,091,651,828	
Cộng	1,091,651,828	-

10. Chi phí phải trả ngắn hạn

	01/01/2026	30/09/2026
<u>Chi phí phải trả ngắn hạn</u>		
- Trích trước tiền vận chuyển rác điện	103,694,400	
- Trích trước tiền điện thoại		
- Chi phí kiểm toán	50,000,000	65,000,000
Cộng	153,694,400	65,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

11. Doanh thu chờ phân bổ

	01/01/2026	30/09/2026
<i>Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn</i>	-	-
- Doanh thu từ chương trình KH truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	-	-
<i>Doanh thu chờ phân bổ dài hạn</i>		
<i>Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn</i>	-	-
- Doanh thu từ chương trình KH truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	-	-

12. Phải trả khác

	01/01/2026		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
- Tài sản thừa chờ giải quyết;	-	-	-	-
- Kinh phí công đoàn;	-	-	-	-
- Bảo hiểm xã hội;	-	-	-	-
- Bảo hiểm y tế;	-	-	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp;	-	-	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	1,183,579,000	1,183,579,000	106,813,000	106,813,000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	-	-	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36,978,385	36,978,385	11,068,303	11,068,303
+ Cổ tức trả cổ đông	25,910,082	25,910,082	-	-
+ Phải trả khác	11,068,303	11,068,303	11,068,303	11,068,303
Cộng	1,220,557,385	1,220,557,385	117,881,303	117,881,303
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	255,744,000	255,744,000	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	255,744,000	255,744,000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

13. *Vốn chủ sở hữu*

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	57,029,400,000	36,918,381,798	21,076,478,577	115,024,260,375
Lãi trong kỳ	-	-	10,113,832,362	10,113,832,362
Tăng khác	-	0	-	-
Chi cổ tức 2024			(1,710,882,000)	(1,710,882,000)
Giảm vốn trong kỳ	-	-	0	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-
Tạm ứng cổ tức 2025	-	-	(2,851,470,000)	(2,851,470,000)
Phân phối các quỹ (*)	-	1,229,650,720	(1,721,511,008)	(491,860,288)
Giảm khác	-			-
	-			-
	57,029,400,000	38,148,032,518	24,906,447,931	120,083,880,449
Số dư đầu năm nay	57,029,400,000	38,148,032,518	24,906,447,931	120,083,880,449
Lãi trong kỳ	-	-	-	-
Tăng khác	1,130,000,000,000	-	-	1,130,000,000,000
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-
Lỗ trong kỳ	-	-	(2,246,605,144)	(2,246,605,144)
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	(570,294,000)	(570,294,000)
Phân phối các quỹ (*)	-	2,528,458,090	(3,539,841,326)	(1,011,383,236)
Giảm khác (Phí phát hành vốn 4112)	(10,670,000,000)	-	-	(10,670,000,000)
Số dư cuối kỳ	1,176,359,400,000	40,676,490,608	18,549,707,461	1,235,585,598,069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

13. *Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)*

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026			01/01/2026		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi
nước			-			-
Vốn góp của các cổ đông	622,029,400,000	622,029,400,000	-	57,029,400,000	57,029,400,000	-
Thặng dư vốn	554,330,000,000	554,330,000,000	-	-	-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-	-	-	-	-
Cộng	1,176,359,400,000	1,176,359,400,000	-	57,029,400,000	57,029,400,000	-

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,176,359,400,000	57,029,400,000
Vốn góp của chủ sở hữu	622,029,400,000	57,029,400,000
+ Vốn góp đầu kỳ	57,029,400,000	57,029,400,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	565,000,000,000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	622,029,400,000	57,029,400,000
Thặng dư vốn	554,330,000,000	
	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	62,202,940	5,702,940
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	62,202,940	5,702,940
+ Cổ phiếu phổ thông	62,202,940	5,702,940
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	62,202,940	5,702,940
+ Cổ phiếu phổ thông	62,202,940	5,702,940
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:

	30/09/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	40,676,490,608	38,148,032,518
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

Mục đích trích lập các quỹ:

+ Quỹ đầu tư phát triển được sử dụng cho việc đầu tư mở rộng các hoạt động kinh doanh trong tương lai như đầu tư vốn vào các doanh nghiệp khác, mua sắm TSCĐ, xây dựng cơ bản, nghiên cứu và phát triển, đào tạo và cải thiện môi trường làm việc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

14. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**14.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,962,766,855	5,514,399,007
Trong đó:		
Doanh thu sx may	1,852,090,000	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	70,400,805	5,514,399,007
Doanh thu khác	40,276,050	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,962,766,855	5,514,399,007
Doanh thu may	1,852,090,000	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	70,400,805	5,514,399,007
Doanh thu khác	40,276,050	

15. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Giá vốn hàng may	4,560,452,697	
Giá vốn dịch vụ		2,131,625,017
Giá vốn khác	40,276,050	
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2,376,975,341)	1,049,534,040
Cộng	2,223,753,406	3,181,159,057

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9,272,844	979,864,862
Lãi từ hoạt động liên doanh liên kết		
Lãi chênh lệch tỷ giá		-
Cộng	9,272,844	979,864,862

17. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Dự phòng giảm giá(hoàn nhập)		
Chi phí lãi vay		
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm, chênh lệch tỷ giá		

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Chi phí quản lý		
- Chi phí tiền lương	719,083,100	482,795,010
- Chi phí phân bổ	379,187,097	279,371,946
- Chi phí thuê đất	1,991,826,759	675,788,353
- Các khoản chi phí QLDN khác.	698,278,286	266,091,065
Cộng	3,788,375,242	1,704,046,374
Chi phí bán hàng		
- Chi phí khấu hao		
- Chi phí hoa hồng môi giới		
- Chi phí bốc vác, vận chuyển		
- Chi phí khác	-	-
Cộng	-	-

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

19.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	352,876,462
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH của kỳ này	-	-
Cộng	-	352,876,462

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ của Công ty:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	(5,023,187,653)	1,507,688,475
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	986,466,313	256,693,833
Các khoản điều chỉnh tăng	986,466,313	256,693,833
Các khoản phạt		
Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia SX	61,500,000	49,500,000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	924,966,313	207,193,833
Doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế		
Các khoản điều chỉnh giảm		-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Chênh lệch tỷ giá		-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	(4,036,721,340)	1,764,382,308
Lỗ kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	(4,036,721,340)	1,764,382,308
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành		352,876,462
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	833,550,668	1,700,369,354
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) kỳ trước		
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(554,332,364)	(1,421,151,050)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	279,218,304	632,094,766

20. Thu nhập khác và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày30/09/2025
Thu nhập khác	123,645,353	431,233,054
- Tiền điện nước của các đối tượng thuê kho, văn phòng	55,736,262	347,059,010
- Tiền thuê đất được giảm		
- Tiền trông giữ xe	10,909,091	84,174,044
- Các khoản khác	57,000,000	
Chi phí khác	1,106,744,057	532,603,017
- Tiền điện nước của các đối tượng thuê kho, văn phòng sử dụng		325,409,184
- Các khoản bị phạt		
- Khấu hao TSCD không tham gia HĐKD	193,393,833	193,393,833
- Các khoản khác	913,350,224	13,800,000
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(983,098,704)	(101,369,963)

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

(Tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**21. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109,057,600	356,356,028
Chi phí nhân công	360,574,630	2,021,503,900
Chi phí khấu hao TSCĐ	327,403,758	327,403,758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	540,817,656	234,141,977
Chi phí khác bằng tiền	2,920,153,828	2,752,060,705
Cộng	4,258,007,472	5,691,466,368

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ. Công ty chưa tính và trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu do chưa có hướng dẫn chi tiết của Bộ Tài chính hoặc do thiếu thông tin về thị trường.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(5,023,187,653)	1,154,812,013
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	(5,023,187,653)	1,154,812,013
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	62,202,940	5,702,940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(81)	202

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	5,702,940	5,702,940
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	56,500,000	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cuối kỳ	62,202,940	5,702,940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên có liên quan

Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025
Tiền lương và phụ cấp	191,700,000	193,500,000
Các khoản khác	3,000,000	1,500,000
Cộng	194,700,000	195,000,000

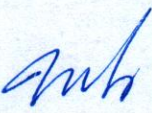
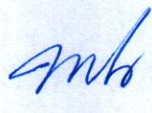
2 Thông tin về giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản của doanh nghiệp (Tổng tài sản 31/12/2025: 123.457.661.032 vnd)

STT	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch	Tỷ trọng giá trị giao dịch / Tổng tài sản	Ngày hoàn thành
2.1	Đầu tư vốn với công ty TNHH xây dựng dân dụng và thương mại Thái Minh	30,000,000,000	24.30%	31/12/2026
2.2	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Bảo Long	25,000,000,000	20.25%	31/12/2026
	Tổng cộng	55,000,000,000	44.55%	

3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

		
NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ Người lập	NGUYỄN THỊ ĐỨC HÀ Kế toán trưởng	Phạm Hoàng Long Tổng Giám đốc