

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THĂNG LỢI

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

CÔNG TY CỔ
PHẦN CÀ PHÊ
THĂNG LỢI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ
THĂNG LỢI
DN: C=VN, L=ĐẮK LẮK, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
CÀ PHÊ THĂNG LỢI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:6000182456
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.20 16:41:45+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2026	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	3 – 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	7 – 31



Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi tiền thân là Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi được cổ phần hóa theo quyết định 1128/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Công ty chính thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần từ ngày 09 tháng 10 năm 2019.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 07 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 126.500.000.000 VND (Một trăm hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tại thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đỗ Hoàng Phúc	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Xuân Thụ	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Linh	Thành viên
Ông Đỗ Hoàng Phương	Thành viên
Bà Đặng Thị Huyền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Hoàng Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Đình Hồng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm tháng 01/8/2026)
Ông Nguyễn Xuân Huy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm tháng 01/7/2026)

Ban Kiểm soát

Ông Phạm Đình Bộ	Trưởng BKS
Bà Lê Đặng Uyên Đan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thuý Hằng	Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Đỗ Hoàng Phúc - Chủ tịch Hội đồng quản trị (sinh ngày 03/7/1957; dân tộc Kinh, quốc tịch Việt Nam; căn cước công dân số 037057001333 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/06/2022; địa chỉ thường trú: số 12 đường Trịnh Tú, phố Kim Đa, phường Ninh Khánh, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam).

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 và tình hình tài chính vào cùng kỳ này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ kế toán. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Hội đồng quản trị cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

Hội đồng quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đắk Lắk, ngày 20 tháng 10 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

TÀI SẢN	Mã số	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		210.071.962.510	260.968.852.175
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	648.611.883	6.573.355.200
1. Tiền	111		648.611.883	1.573.355.200
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	90.320.000.000	91.320.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		90.320.000.000	91.320.000.000
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		28.891.612.741	52.476.554.050
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	3.872.387.457	32.949.062.947
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.233.215.021	415.458.092
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	34.053.490.668	29.272.449.863
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.5	(10.278.617.032)	(10.171.553.479)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		11.136.627	11.136.627
IV/ Hàng tồn kho	140	5.6	84.450.597.330	103.710.292.546
1. Hàng tồn kho	141		88.831.395.939	103.710.292.546
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(4.380.798.609)	-
V/ Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI/ Tài sản ngắn hạn khác	160		5.761.140.556	6.888.650.379
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.7	262.588.124	328.840.080
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.498.552.432	6.559.810.299
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		82.495.351.806	86.855.297.990
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II/ Tài sản cố định	220		61.293.759.233	53.801.703.315
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	61.233.759.250	53.681.703.329
- Nguyên giá	222		187.157.128.398	176.147.408.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(125.923.369.148)	(122.465.704.773)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	59.999.983	119.999.986
- Nguyên giá	228		454.360.000	454.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(394.360.017)	(334.360.014)
III/ Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV/ Bất động sản đầu tư	240	5.10	9.395.517.399	10.470.288.228
- Nguyên giá	241		31.556.798.566	31.556.798.566
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(22.161.281.167)	(21.086.510.338)
V/ Tài sản dở dang dài hạn	250		3.067.129.760	13.436.415.770
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.11	3.067.129.760	13.436.415.770
VI/ Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VII/ Tài sản dài hạn khác	270		8.738.945.414	9.146.890.677
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.7	8.738.945.414	9.146.890.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		292.567.314.316	347.824.150.165

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		99.266.536.356	144.584.024.995
I/ Nợ ngắn hạn	310		83.257.663.356	126.067.781.995
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	853.482.157	6.423.342.204
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	49.500.000	315.550
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	6.135.895.524	8.987.458.313
4. Phải trả người lao động	315		568.100.704	1.349.140.302
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	452.232.424	502.447.553
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		853.703.706	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	26.663.647.752	11.781.533.436
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	49.233.065.249	98.575.508.797
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		(1.551.964.160)	(1.551.964.160)
II/ Nợ dài hạn	330		16.008.873.000	18.516.243.000
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	1.275.000.000	2.125.475.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	14.733.873.000	16.390.768.000
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	193.300.777.960	203.240.125.170
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		126.500.000.000	126.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		126.500.000.000	126.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		59.413.744.504	59.413.744.504
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.387.033.456	17.326.380.666
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		4.676.380.666	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.710.652.790	17.326.380.666
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		292.567.314.316	347.824.150.165



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đắk Lắk, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mẫu số B03a - DN

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	118.799.690.149	22.274.107.580	375.589.697.162	303.893.296.048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		118.799.690.149	22.274.107.580	375.589.697.162	303.893.296.048
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	114.730.647.014	23.012.010.108	357.790.598.658	286.946.967.964
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.069.043.135	(737.902.528)	17.799.098.504	16.946.328.084
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.4	2.699.921.692	561.627.860	9.077.610.654	5.903.468.001
8. Chi phí tài chính	23	6.5	2.631.067.988	286.095.892	10.253.151.512	9.243.971.379
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.969.419.777	215.957.342	6.333.105.405	3.671.422.605
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	2.079.511.491	843.987.968	6.236.917.535	5.095.134.993
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	3.154.564.108	1.602.243.392	8.737.318.976	5.982.790.994
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(1.096.178.760)	(2.908.601.920)	1.649.321.135	2.527.898.719
12. Thu nhập khác	31	6.8	1.452.979.875	382.013.203	2.598.580.787	2.179.725.419
13. Chi phí khác	32	6.9	254.260.775	179.750.942	888.590.662	5.906.670.155
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.198.719.100	202.262.261	1.709.990.125	(3.726.944.736)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		102.540.340	(2.706.339.659)	3.359.311.260	(1.199.046.017)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	20.508.068	-	648.658.470	343.143.635
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		82.032.272	(2.706.339.659)	2.710.652.790	(1.542.189.652)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	6.11	6	(214)	214	(122)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	6.12	6	(214)	214	(122)



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Đắk Lắk, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B03a - DN

Chi tiêu	Mã số	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
		VND	VND
I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	119,318,237,860	64,018,956,886
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(52,397,879,249)	(12,988,010,097)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1,832,246,789)	(1,478,835,048)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(1,969,401,706)	(215,960,522)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	-	(77,212,671)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	5,284,170,713	2,131,764,766
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1,720,354,251)	(8,793,528,409)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	66,682,526,578	42,597,174,905
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	(150,015,812)	(31,117,563)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13,000,000,000)	(21,000,000,000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	14,000,000,000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,543,807,868	13,785,162
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2,393,792,056	(21,017,332,401)
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	44,814,415,728	18,146,400,000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(126,228,441,072)	(34,878,524,567)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(81,414,025,344)	(16,732,124,567)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(12,337,706,710)	4,847,717,937
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	12,986,339,840	612,593,173
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(21,247)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	648,611,883	5,460,311,110



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đắk Lắk, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi tiền thân là Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi được cổ phần hóa theo quyết định 1128/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Công ty chính thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần từ ngày 09 tháng 10 năm 2019.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 07 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 126.500.000.000 VND (Một trăm hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là trồng, khai thác và chế biến kinh doanh cà phê.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 07 năm 2025 hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Trồng cây cà phê;
- Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân;
- Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê bột;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị phục vụ công, nông nghiệp;
- Dịch vụ du lịch, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho;
- Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán xăng dầu và các sản phẩm liên quan./.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.

Tổng số lao động tại thời điểm 30/09/2026 là 49 người.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: Trường hợp Báo cáo tài chính nếu không so sánh được phải thuyết minh rõ và giải trình lý do về sự không so sánh được giữa thông tin của kỳ báo cáo và thông tin kỳ so sánh trên Thuyết minh Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Trường hợp có sự thay đổi đơn vị tiền tệ trong kế toán so với năm trước, giải trình rõ lý do và ảnh hưởng của sự thay đổi.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực 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 trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư sửa đổi có liên quan.

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

Hội đồng quản trị đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

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

- Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ;

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi 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 một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Doanh nghiệp phải thuyết minh các chính sách kế toán liên quan đến các khoản nợ phải thu và cơ sở ước tính quan trọng được sử dụng trong chính sách về dự phòng phải thu khó đòi.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc và thiết bị	10 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Vườn cây lâu năm	20

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học.**10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.**

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn là các chi phí phân bổ trong thời hạn 12 tháng bao gồm cả các chi phí hoạt động chờ phân bổ tương ứng doanh thu trong năm 2019.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí thuê đất khu công nghiệp

Chi phí thuê đất KCN Nam Tân Uyên được phân bổ theo thời gian thuê đất là 518 tháng tương đương khoảng 43 năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác gồm các chi phí sửa chữa tài sản, chi phí bảo hiểm, chi phí khác được phân bổ không quá 03 năm.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Chi phí phải trả gồm 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 sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

19. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

Chi phí đi vay phải ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định.

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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định theo Chuẩn mực kế toán số 16.

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. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo quy định tại điều lệ Công ty.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
- + Doanh thu bán hàng.
- + Doanh thu cung cấp dịch vụ.
- + Doanh thu hợp đồng xây dựng.
- + Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự.
- + Doanh thu bán BĐSĐT.
- Doanh thu hoạt động tài chính;
- Thu nhập khác.

23. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

26. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

27. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

29. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	283.345.262	229.856.521
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	365.266.621	1.343.498.679
Tiền gửi VND	343.130.702	1.320.947.065
Tiền gửi ngoại tệ	22.135.919	22.551.614
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	5.000.000.000
Cộng	648.611.883	6.573.355.200

Chi tiết số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ vào ngày 30 tháng 09 năm 2026:

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - USD	853,26	22.135.919

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	90.320.000.000	90.320.000.000	91.320.000.000	91.320.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	90.320.000.000	90.320.000.000	91.320.000.000	91.320.000.000
Cộng	90.320.000.000	90.320.000.000	91.320.000.000	91.320.000.000

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, 6 tháng, 12 tháng và trên 12 tháng tại các ngân hàng với giá trị tại ngày 30/09/2026 cụ thể như sau:

- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Vietcombank CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 30/09/2026 là 28.820.000.000 VND, lãi suất từ 4,9%/năm - 7,8%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP TPB CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 30/09/2026 là 1.200.000.000 VND, lãi suất 6,2%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 30/09/2026 là 37.200.000.000 VND, lãi suất 5,3%/năm - 8,2%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Viettinbank CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 30/09/2026 là 23.100.000.000 VND, lãi suất 4,2%/năm - 5,8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	3.872.387.457	-	32.949.062.947	-
MITSUI & CO.LTD	3.345.896.400	-	-	-
MARUBENI CORPOPATION	-	-	32.534.169.120	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương Mại Nam Phương	-	-	32.607.360	-
Các khách hàng khác	526.491.057	-	382.286.467	-
Cộng	3.872.387.457	-	32.949.062.947	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.5 Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn tạm tính	2.246.241.919	-	1.090.954.520	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	528.140.000	-	-	-
Phải thu khác	31.279.108.749	(10.101.308.940)	28.181.495.343	(10.171.553.479)
<i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp trước cổ phần hóa</i>	6.618.054.614	(6.354.997.711)	7.079.606.979	(6.387.291.327)
<i>Tiền thuê đất công nhân phải nộp năm 2026 (i)</i>	3.681.371.321			-
<i>Tiền thuê đất công nhân phải nộp năm 2025 (i)</i>	3.023.609.019	-	3.462.630.994	-
<i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2024 (i)</i>	2.957.886.241	-	3.269.461.154	-
<i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2023 (i)</i>	2.953.725.532	(896.843.086)	3.256.346.305	(914.492.946)
<i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2022 (i)</i>	2.932.016.582	(681.733.764)	3.231.831.933	(688.458.007)
<i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2021 (i)</i>	3.038.627.826	(565.823.844)	3.331.982.595	(572.548.087)
<i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2020 (i)</i>	1.512.873.760	(1.601.910.535)	1.615.164.280	(1.608.763.112)
<i>Tiền phân bón hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (i)</i>	524.518.000	-	524.518.000	-
<i>Vay tái canh (i)</i>	175.000.000	-	175.000.000	-
<i>Phải thu BHXH công nhân</i>	196.731.193	-	196.735.193	-
<i>Các khoản khác</i>	3.664.694.661	-	2.038.217.910	-
Cộng	34.053.490.668	(10.101.308.940)	29.272.449.863	(10.171.553.479)

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.5.1 Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026		T/g quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	T/g quá hạn
	Giá trị	VND	Giá trị	VND			
Nợ phải thu khác quá hạn	20.013.184.555	9.911.875.615	18.514.932.092	8.343.378.613			
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (trước 2020)	6.618.054.614	263.056.903	7.079.606.979	692.315.652	>3 năm		>3 năm
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2020)	1.512.873.760	(89.036.775)	1.615.164.280	6.401.168	>3 năm		>3 năm
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2021)	3.038.627.826	2.472.803.982	3.331.982.595	2.759.434.508	>3 năm		>2 năm
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2022)	2.932.016.582	2.250.282.818	3.231.831.933	2.543.373.926	>3 năm		>2 năm
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2023)	2.953.725.532	2.056.882.446	3.256.346.305	2.341.853.359	>2 năm		>1 năm
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2024)	2.957.886.241	2.957.886.241	-	-	>2 năm		>1 năm
Trả trước cho người bán quá hạn	177.308.092	-	177.308.092	177.308.092	>3 năm		>3 năm
Công ty TNHH Xây dựng và Đo đạc bản đồ An Phúc	177.308.092	-	177.308.092	177.308.092	>3 năm		>3 năm
Cộng	20.190.492.647	9.911.875.615	18.692.240.184	8.520.686.705			

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn		Nợ phải thu, cho vay dài hạn		Cộng
	VND		VND	VND	
Tại ngày 01/01/2026	(10.171.553.479)		-	(10.171.553.479)	
Trích lập dự phòng bổ sung	(177.308.092)		-	(177.308.092)	
Hoàn nhập dự phòng	70.244.539		-	70.244.539	
Tại ngày 30/09/2026	(10.278.617.032)		-	(10.278.617.032)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.6 Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.841.059.971	-	1.720.270.876	-
Công cụ, dụng cụ	1.094.730.129	-	719.652.517	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	22.300.790.890	-	19.640.992.674	-
Thành phẩm	297.937.662	-	370.601.105	-
Hàng hoá	63.296.877.287	(4.380.798.609)	81.258.775.374	-
Cộng	88.831.395.939	(4.380.798.609)	103.710.292.546	-

5.11 Tài sản dở dang dài hạn

	01/01/2026	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển tăng TSCĐ/ Kết chuyển hết dở dang trong năm	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Công trình Hệ thống nhà kho, xưởng chế biến cà phê và các loại nông sản khác	10.493.310.502	922.391.667	11.415.702.169	-
Vườn cây cà phê trồng từ năm 2020	2.943.105.268	621.020.233	496.995.741	3.067.129.760
Tổng cộng	13.436.415.770	1.543.411.900	11.912.697.910	3.067.129.760



5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình									
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng			
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ									
Số dư tại 01/01/2026	66.862.593.663	42.586.181.413	3.274.602.292	130.387.273	63.293.643.461	176.147.408.102			
Tăng trong kỳ	11.415.702.169	512.793.519	-	35.000.000	496.995.741	12.460.491.429			
Giảm trong kỳ	-	1.450.771.133	-	-	-	1.450.771.133			
Số dư tại 30/09/2026	78.278.295.832	41.648.203.799	3.274.602.292	165.387.273	63.790.639.202	187.157.128.398			
GIÁ TRỊ HAO MÒN									
Số dư tại 01/01/2026	47.692.341.171	22.645.427.893	2.836.858.290	130.387.273	49.160.690.146	122.465.704.773			
Khấu hao trong kỳ	1.641.691.676	1.745.655.346	84.771.108	330.556	1.354.588.996	4.827.037.682			
Giảm trong kỳ	-	1.369.373.307	-	-	-	1.369.373.307			
Số dư tại 30/09/2026	49.334.032.847	23.021.709.932	2.921.629.398	130.717.829	50.515.279.142	125.923.369.148			
GIÁ TRỊ CÒN LẠI									
Số dư tại 01/01/2026	19.170.252.492	19.940.753.522	437.744.002	-	14.132.953.315	53.681.703.329			
Số dư tại 30/09/2026	28.944.262.985	18.626.493.867	352.972.894	34.669.444	13.275.360.060	61.233.759.250			
Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:									
Số dư tại 01/01/2026	35.509.668.509	13.516.221.703	2.156.970.557	130.387.273	18.941.749.636	70.254.997.678			
Số dư tại 30/09/2026	37.175.559.365	12.265.450.570	2.156.970.557	130.387.273	39.625.975.228	91.354.342.993			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	-	454.360.000	454.360.000
Số dư tại 30/09/2026	-	454.360.000	454.360.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2026	-	334.360.014	334.360.014
Khấu hao trong năm	-	60.000.003	60.000.003
Số dư tại 30/09/2026	-	394.360.017	394.360.017
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2026	-	119.999.986	119.999.986
Số dư tại 30/09/2026	-	59.999.983	59.999.983
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			
Số dư tại 01/01/2026	-	54.360.000	54.360.000
Số dư tại 30/09/2026	-	54.360.000	54.360.000

5.10 Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	29.938.241.930	1.618.556.636	31.556.798.566
Số dư tại 30/09/2026	29.938.241.930	1.618.556.636	31.556.798.566
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2026	20.172.180.929	914.329.409	21.086.510.338
Khấu hao trong năm	1.014.074.955	60.695.874	1.074.770.829
Số dư tại 30/09/2026	21.186.255.884	975.025.283	22.161.281.167
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2026	9.766.061.001	704.227.227	10.470.288.228
Số dư tại 30/09/2026	8.751.986.046	643.531.353	9.395.517.399
Nguyên giá BĐS đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			
Số dư tại 01/01/2026	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	2.896.243.015	-	2.896.243.015

5.7 Chi phí chờ phân bổ**a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	30/09/2026	01/01/2026
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	262.588.124	328.840.080
Cộng	262.588.124	328.840.080

b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	132.059.806	128.430.843
Chi phí sửa chữa tài sản	32.757.631	206.095.431
Chi phí thuê đất KCN Nam Tân Uyên (i)	8.574.127.977	8.812.364.403
Cộng	8.738.945.414	9.146.890.677

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.17	Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2026				01/01/2026			
		Trong năm		Số có khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Tăng VND		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
		Giá trị VND							
	Vay ngắn hạn	49.233.065.249	49.233.065.249	-		329.593.952.377	378.936.395.925	98.575.508.797	98.575.508.797
	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam CN Đắk Lắk	4.893.890.680	4.893.890.680			43.250.503.661	38.356.612.981	-	-
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk	26.729.507.515	26.729.507.515			185.089.644.700	204.136.840.391	45.776.703.206	45.776.703.206
	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk	17.609.667.054	17.609.667.054			90.253.804.016	125.442.942.553	52.798.805.591	52.798.805.591
	Các cá nhân khác	-	-			11.000.000.000	11.000.000.000	-	-
	Cộng	49.233.065.249	49.233.065.249			329.593.952.377	378.936.395.925	98.575.508.797	98.575.508.797
	Vay dài hạn	14.733.873.000	14.733.873.000			1.100.000.000	266.457.000	16.390.768.000	16.390.768.000
	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk	14.733.873.000	14.733.873.000			1.100.000.000	266.457.000	16.390.768.000	16.390.768.000
	Cộng	14.733.873.000	14.733.873.000			1.100.000.000	266.457.000	16.390.768.000	16.390.768.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

Thông tin bổ sung cho các khoản vay tài chính ngắn hạn

Hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hạn mức vay	Số dư nợ gốc tại 30/09/2026	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam CN Đắk Lắk 050826/276952/HĐHM ngày 05/08/2026	04 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	70.000.000.000 VND	4.893.890.680	Vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất và kinh doanh cả phê xuất khẩu (Vay trả tiền thu mua cà phê)	Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương với tổng giá trị là 28.820.000.000 đồng; Hợp đồng bảo hiểm hàng hóa giá trị 22.520.000.000 đồng và Hợp đồng bảo hiểm tài sản giá trị là 23.442.500.000 đồng.
Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk 25.94.083/2025- HĐCVHM/NHCT502- THANGLOI ngày 16/12/2025	06 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	100.000.000.000 VND	26.729.507.515	Vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất và kinh doanh cả phê xuất khẩu (Vay trả tiền thu mua cà phê)	Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Công thương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong với tổng giá trị lần lượt là 14.800.000.000 đồng; 23.100.000.000 đồng và 2.100.000.000 đồng.
Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk 431950.26.340.923045.TD ngày 17/07/2026 và 295402.25.340.923045.TD ngày 25/04/2025 và 312904.25.340.923045.TD ngày 26/06/2025	06 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	60.000.000.000 VND	17.609.667.054	Vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất và kinh doanh cả phê xuất khẩu (Vay trả tiền thu mua cà phê) và vay đầu tư xây dựng nhà xưởng và máy móc thiết bị	Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Quân Đội và ngân hàng TMCP Tiên Phong với tổng giá trị lần lượt là 13.400.000.000đồng và 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng bảo hiểm xây dựng giá trị 25.857.056.612 đồng
Tổng cộng				49.233.065.249		



CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THĂNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

Thông tin bổ sung cho các khoản vay tài chính dài hạn

Hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hạn mức vay	Số dư nợ gốc tại 30/09/2026	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk						
295402.25.340.923045.TD	60 tháng -	Theo từng giấy	25.412.000.000	14.733.873.000	Vay đầu tư xây	Khoản vay được bảo đảm bằng
ngày 25/04/2025 và	84 tháng	nhận nợ	VND		dựng nhà xưởng và	các hợp đồng tiền gửi tại Ngân
312904.25.340.923045.TD					máy móc thiết bị	hàng TMCP Quân Đội; Hợp
ngày 26/06/2025						đồng bảo hiểm xây dựng giá trị
						25.857.056.612 đồng
Tổng cộng				14.733.873.000		



CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.12 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
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	853.482.157	853.482.157	5.323.342.204	5.323.342.204
Công ty cổ phần Cơ khí Vina Nha Trang	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000
Công Ty TNHH MTV Xuất Nhập khẩu nông sản Thanh Bình	-	-	3.000.100.450	3.000.100.450
Công Ty TNHH xây dựng Thương mại đầu tư Sao Việt	-	-	660.598.000	660.598.000
Công ty TNHH Dịch vụ & Vận tải Tín Nghĩa	324.357.200	324.357.200	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Nông Sản Minh Châu	383.512.344	383.512.344		
Các đối tượng khác	145.612.613	145.612.613	1.662.643.754	1.662.643.754
Cộng	853.482.157	853.482.157	6.423.342.204	6.423.342.204

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải thu 30/09/2026	Số phải nộp 30/09/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu 01/01/2026	Số phải nộp 01/01/2026
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	476.637.891	648.658.470	4.775.237.173	-	4.603.216.594
Thuế thu nhập cá nhân	-	52.654.857	211.199.067	198.451.207	-	39.906.997
Thuế tài nguyên	-	-	1.102.590	1.102.590	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	3.109.717.269	8.787.839.606	7.525.571.552	-	1.847.449.215
Các loại thuế khác	-	2.496.885.507	-	-	-	2.496.885.507
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	6.135.895.524	9.648.799.733	12.500.362.522	-	8.987.458.313

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí lãi vay	95.331.537	110.999.747
Tiền lương, thưởng, phụ cấp	41.549.452	41.776.660
Chi phí hoa hồng môi giới	144.901.080	56.326.320
Chi phí khác	170.450.355	293.344.826
Cộng	452.232.424	502.447.553

5.16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Phải trả các đối tượng khác	26.663.647.752	26.663.647.752	11.781.533.436	11.781.533.436
Kinh phí công đoàn	151.439.108	151.439.108	137.003.764	137.003.764
Bảo hiểm xã hội	276.854.796	276.854.796	83.662.662	83.662.662
Bảo hiểm y tế	39.346.060	39.346.060	5.086.828	5.086.828
Bảo hiểm thất nghiệp	15.152.324	15.152.324	-	-
Phải trả về cổ phần hóa	4.015.607.667	4.015.607.667	4.015.607.667	4.015.607.667
Nhận ký quỹ, ký cược	1.710.998.000	1.710.998.000	525.000.000	525.000.000
Vốn hợp tác đầu tư vườn cây của hộ nông dân	6.738.610.110	6.738.610.110	5.775.951.027	5.775.951.027
Phải trả, phải nộp khác	12.650.000.000	12.650.000.000	-	-
- Chi trả cổ tức				
Phải trả khác	1.065.639.687	1.065.639.687	1.239.221.488	1.239.221.488
Cộng	26.663.647.752	26.663.647.752	11.781.533.436	11.781.533.436

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.16 Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (i)	1.275.000.000	1.275.000.000	2.125.475.000	2.125.475.000
Cộng	1.275.000.000	1.275.000.000	2.125.475.000	2.125.475.000



CÔNG TY CỔ PHẦN CÁ PHÊ THĂNG LỢI
Địa chỉ: Km17, Quốc lộ 26, Xã Ea Krúéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

5.18 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

a) Biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2025	126.500.000.000	-	-	12.381.398.775	47.032.345.729	185.913.744.504
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	17.326.380.666	17.326.380.666
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước (i)	-	-	-	47.032.345.729	(47.032.345.729)	-
Số dư tại 31/12/2025	126.500.000.000	-	-	59.413.744.504	17.326.380.666	203.240.125.170
Số dư tại 01/01/2026	126.500.000.000	-	-	59.413.744.504	17.326.380.666	203.240.125.170
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	2.710.652.790	2.710.652.790
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước (i)	-	-	-	-	(12.650.000.000)	(12.650.000.000)
Số dư tại 30/09/2026	126.500.000.000	-	-	59.413.744.504	7.387.033.456	193.300.777.960

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
UBND tỉnh Đắk Lắk	45.540.000.000	36,00%	45.540.000.000	36,00%
Phạm Thị Linh	67.499.000.000	53,36%	67.499.000.000	53,36%
Các cá nhân khác	13.461.000.000	10,64%	13.461.000.000	10,64%
Cộng	126.500.000.000	100%	126.500.000.000	100%



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	110.185.047.409	15.214.291.066
Doanh thu bán thành phẩm	1.418.100.780	1.027.630.908
Doanh thu cho thuê kho	5.256.306.269	6.032.185.606
Doanh thu khác	1.940.235.691	-
Cộng	118.799.690.149	22.274.107.580

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**6.3 Giá vốn hàng bán**

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	113.704.902.825	22.116.342.702
Giá vốn của thành phẩm đã bán	305.950.775	288.038.193
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	719.793.414	607.629.213
Cộng	114.730.647.014	23.012.010.108

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.543.807.868	(5.423.058)
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.156.113.824	567.050.918
	2.699.921.692	561.627.860

6.5 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Lãi tiền vay	1.969.419.777	215.957.342
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	661.648.211	70.138.550
Cộng	2.631.067.988	286.095.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

6.6 Chi phí bán hàng

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi phí nhân viên	302.330.085	322.446.255
Chi phí vật liệu, bao bì	16.325.176	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	218.485.292	130.844.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.333.146.878	84.421.284
Chi phí bằng tiền khác	209.224.060	268.758.278
Cộng	2.079.511.491	843.987.968

6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.647.974.308	1.332.233.285
Chi phí vật liệu quản lý	24.372.660	6.222.779
Chi phí đồ dùng văn phòng	69.169.796	34.342.302
Chi phí khấu hao TSCĐ	83.662.482	95.701.782
Thuế, phí và lệ phí	635.131.211	1.143.780.897
Chi phí dự phòng (hoàn nhập)	-	(1.361.165.406)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	230.875.873	236.102.376
Chi phí bằng tiền khác	463.377.778	115.025.377
Cộng	3.154.564.108	1.602.243.392

6.8 Thu nhập khác

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Các khoản thu nhập khác	1.452.979.875	382.013.203
Cộng	1.452.979.875	382.013.203

6.9 Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Các khoản khác	254.260.775	179.750.942
Cộng	254.260.775	179.750.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

6.10 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	102.540.340	(2.706.339.659)
Thu nhập tính thuế TNDN	102.540.340	(2.706.339.659)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN năm hiện hành	20.508.068	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	20.508.068	-

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	82.032.272	(2.706.339.659)
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	82.032.272	(2.706.339.659)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.650.000	12.650.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6	(214)

6.12 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	82.032.272	(2.706.339.659)
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	82.032.272	(2.706.339.659)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.650.000	12.650.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6	(214)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1 Tiền thu từ đi vay**

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	44.814.415.728	18.146.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B09a - DN

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	126,228,441,072	34,878,524,567

VIII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Thông tin về bên liên quan**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thành viên Quản lý chủ chốt	Chức danh	Tiền lương và thù lao	
		Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Ông Đỗ Hoàng Phúc	Chủ tịch HĐQT	122.000.000	122.000.000
Ông Phạm Xuân Thụ	Phó chủ tịch HĐQT	70.500.000	65.000.000
Ông Đỗ Hoàng Phương	Thành viên HĐQT	62.000.000	62.000.000
Bà Phạm Thị Linh	Thành viên HĐQT	62.000.000	62.000.000
Bà Đặng Thị Huyền	Thành viên HĐQT	50.057.142	48.110.213
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	61.000.000	59.000.000
Ông Đoàn Đình Hồng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm tháng 8/2026)	22.500.000	59.000.000
Ông Nguyễn Xuân Huy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm tháng 7/2026)	61.000.000	-
Nguyễn Thị Quỳnh Như	Kế toán trưởng	55.722.500	52.910.000
Tổng cộng		566.779.642	530.020.213

8.2 Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu