



THE PAN GROUP

Số/No.: 061.26/PAN-CV

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 27th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/ To: Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / Organization name:** CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN
 - Mã chứng khoán/ *Stock code:* PAN
 - Địa chỉ/ *Address:* 81B, Quốc lộ 62, Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh
 - Điện thoại/ *Telephone:* 024 3760 6190 Email: info@thepangroup.vn
- Nội dung thông tin công bố/ Content of disclosure:**

Công ty cổ phần Tập đoàn PAN công bố:

The PAN Group Joint Stock Company discloses:

- Báo cáo tài chính Hợp nhất & Riêng Quý 3 năm 2026.
Unaudited Consolidated & Separate Financial Statements for Q3 of 2026.
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ, nằm trong phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.
Explanation of changes in Profit compared to the same period last year, included in the Notes to the Financial Statements.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/10/2026 tại đường dẫn: <http://www.thepangroup.vn>, chuyên mục Quan hệ Nhà đầu tư/Công bố thông tin.

This information was disclosed on the company's website on date October 27th, 2026. Available at: <http://www.thepangroup.vn>, tab Investor Relation/Information Disclosure.

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 đã công bố./.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law./.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tài chính Hợp nhất & Riêng Quý 3 năm 2026.

Unaudited Consolidated & Separate Financial Statements for Q3 of 2026.

Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ, đính kèm trong phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Explanation of changes in Profit compared to the same period last year, included in the Notes to the Financial Statements.

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
PAN**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN
DN: C=VN, S=LONG AN, L=Huyện Bến Lức, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301472704
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.27 17:18:24+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.4.0

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**



Nguyễn Anh Tuấn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN

81B, quốc lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung	1
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6-7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8-40

S. U. N. : 2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PAN

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0301472704 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 kỳ 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Giấy phép số 244/2010/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 18 tháng 11 kỳ 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là hoạt động nông nghiệp, thực phẩm và các hoạt động khác có liên quan, thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính và các dịch vụ liên quan khác.

Công ty có trụ sở đăng ký tại 81B, quốc lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có Chi nhánh tại tầng 15, tòa nhà ICON4, 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Duy Hưng	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Trà My	Phó chủ tịch
Bà Hà Thị Thanh Vân	Thành viên
Ông Phạm Viết Muôn	Thành viên
Bà Nguyễn Vũ Thùy Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Khánh	Thành viên
Ông Bùi Xuân Tùng	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Viết Muôn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Vũ Thùy Hương	Thành viên
Bà Hà Thị Thanh Vân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Trà My	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Bà Nguyễn Thị Trà My được Ông Nguyễn Duy Hưng ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12,731,124,510,797	10,260,418,260,343
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1,360,001,965,980	2,626,720,406,458
1	Tiền	111		1,280,789,562,019	1,589,797,640,496
2	Các khoản tương đương tiền	112		79,212,403,961	1,036,922,765,962
I	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4,392,856,095,973	2,304,393,479,980
1	Chứng khoán kinh doanh	121		470,696,576,910	4,235,749,976
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,050,000,000)	(1,903,532,742)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	3,923,209,519,063	2,302,061,262,746
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,122,568,796,592	1,785,662,288,143
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1,794,821,976,941	1,708,309,100,894
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		115,018,370,464	103,064,804,460
3	Phải thu ngắn hạn khác	135	7	234,517,230,005	34,706,028,252
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(21,788,780,818)	(60,417,645,463)
IV	Hàng tồn kho	140	8	4,331,055,601,966	3,179,033,807,421
1	Hàng tồn kho	141		4,343,769,100,120	3,197,329,269,707
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(12,713,498,154)	(18,295,462,286)
V	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		292,285,921,819	88,964,307,406
1	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		289,808,859,094	91,964,178,412
2	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		12,487,002,012	7,203,657,872
3	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		(10,009,939,287)	(10,203,528,878)
VI	Tài sản ngắn hạn khác	160		232,356,128,467	275,643,970,935
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	33,988,050,149	39,407,520,453
2	Thuế GTGT được khấu trừ	162		156,135,093,994	220,381,238,896
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		37,709,732,269	15,855,211,586
5	Tài sản ngắn hạn khác	165		4,523,252,055	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3,868,441,098,314	5,328,530,033,627
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		14,262,812,420	13,756,160,866
1	Phải thu dài hạn khác	216		14,262,812,420	13,756,160,866
II	Tài sản cố định	220		2,830,943,256,965	3,850,747,196,133
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10	1,684,412,406,454	2,271,620,378,482
	- Nguyên giá	222		4,275,916,946,996	5,244,527,512,516
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,591,504,540,543)	(2,972,907,134,034)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	10,382,259,787	11,613,741,307
	- Nguyên giá	225		12,071,633,015	12,071,633,015
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1,689,373,228)	(457,891,708)
3	Tài sản cố định vô hình	227	11	1,136,148,590,724	1,567,513,076,344
	- Nguyên giá	228		1,638,401,915,537	2,315,117,531,047
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(502,253,324,813)	(747,604,454,703)
III	Tài sản sinh học dài hạn	230		749,448,688	608,254,751
1	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		627,097,378	421,965,601
a	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		544,945,922	334,446,810
b	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		82,151,456	87,518,791
	- Nguyên giá	234		132,551,476	252,054,116
	- Giá trị khấu hao lũy kế	235		(50,400,020)	(164,535,325)
2	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		122,351,310	186,289,150
IV	Bất động sản đầu tư	240	13	393,633,351,595	414,073,730,772
	- Nguyên giá	241		417,646,391,104	443,429,780,385
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(24,013,039,509)	(29,356,049,613)
V	Tài sản dở dang dài hạn	250		46,175,182,280	250,174,974,396
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	46,175,182,280	250,174,974,396
VI	Đầu tư tài chính dài hạn	260		26,061,735,380	26,061,735,380
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	15	26,061,735,380	26,061,735,380
VII	Tài sản dài hạn khác	270		556,615,310,986	773,107,981,329
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	505,955,893,848	657,202,592,572
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		9,403,545,517	60,161,979,345
3	Lợi thế thương mại	279	16	41,255,871,621	55,743,409,412
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		16,599,565,609,111	15,588,948,293,970
	(280 = 100 + 200)				

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		7,185,185,287,744	6,511,628,363,584
I	Nợ ngắn hạn	310		6,688,975,807,142	5,692,939,225,039
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1,285,559,860,385	659,143,018,666
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	35,537,589,179	70,018,048,766
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		29,629,106,109	9,577,188,234
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	109,242,772,193	195,583,602,536
5	Phải trả người lao động	315		191,466,716,797	312,771,162,111
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	468,687,390,961	638,405,720,215
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		6,165,508,686	748,806,812
8	Phải trả ngắn hạn khác	320	20	194,471,819,508	374,364,578,481
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	4,135,575,472,285	3,234,961,964,724
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		9,769,755,760	10,867,453,836
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		222,869,815,279	186,497,680,658
II	Nợ dài hạn	330		496,209,480,602	818,689,138,545
1	Phải trả dài hạn khác	338	20	5,956,894,713	8,088,522,292
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	227,414,485,669	455,740,727,612
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		234,324,379,478	323,166,442,767
4	Dự phòng phải trả dài hạn	343		28,513,720,742	31,693,445,874
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	9,414,380,321,367	9,077,319,930,386
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,580,729,960,000	2,162,945,800,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,580,729,960,000	2,162,945,800,000
2	Thặng dư vốn	412		486,952,983,351	904,737,143,351
3	Vốn khác của chủ sở hữu	414		60,688,719,151	60,688,719,151
4	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(167,188,836,328)	(167,188,836,328)
5	Quỹ đầu tư phát triển	418		330,402,901,034	461,506,514,607
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2,267,334,444,807	1,919,508,096,322
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1,304,246,868,816	1,279,145,303,009
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		963,087,575,991	640,362,793,313
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3,855,460,149,352	3,735,122,493,283
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16,599,565,609,111	15,588,948,293,970
	(440 = 300 + 400)				


Bùi Thị Giang
Người lập biểu

Văn Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởngNguyễn Thị Trà My
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số t	Kỳ báo cáo		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	
			Quý 3/2026	Quý 3/2025	Năm 2026	Năm 2025
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1 23	4,111,272,326,123	5,212,102,498,828	11,694,900,115,257	13,598,363,874,816
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2 23	53,769,711,450	74,001,160,129	256,760,945,596	313,561,865,081
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	4,057,502,614,673	5,138,101,338,699	11,438,139,169,661	13,284,802,009,735
4	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11 24	3,302,330,076,444	4,122,954,757,832	9,170,431,501,769	10,801,330,584,160
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	755,172,538,229	1,015,146,580,867	2,267,707,667,892	2,483,471,425,575
6	Doanh thu hoạt động tài chính	22 23	114,828,350,253	134,156,827,260	892,316,001,453	534,764,079,899
7	Chi phí tài chính	23 25	112,191,227,575	124,150,100,521	338,585,606,658	441,512,606,799
	- Trong đó: Chi phí đi vay	24	68,947,805,908	89,130,531,403	162,302,211,755	342,105,543,414
8	Chi phí bán hàng	25	302,650,139,617	565,376,745,666	920,680,408,300	1,258,577,476,333
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	115,064,506,289	155,760,101,874	419,957,443,021	468,237,565,853
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30	340,095,015,001	304,016,460,066	1,480,800,211,366	849,907,856,489
11	Thu nhập khác	31	3,322,681,435	5,208,719,222	12,177,150,383	15,929,055,991
12	Chi phí khác	32	2,578,325,089	4,374,468,832	9,211,175,735	17,523,468,743
13	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	744,356,346	834,250,390	2,965,974,648	(1,594,412,752)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	340,839,371,347	304,850,710,456	1,483,766,186,014	848,313,443,737
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51 26	5,258,066,320	41,579,736,668	108,997,134,749	121,675,065,364
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52 26	(155,310,834)	(3,107,923,193)	11,249,172,231	2,322,137,538
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	335,736,615,861	266,378,896,981	1,363,519,879,034	724,316,240,835
17.1	Phần thuộc về các cổ đông Công ty mẹ	61	195,756,189,127	156,192,900,845	963,087,575,991	402,892,023,559
17.2	Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	62	139,980,426,734	110,185,996,136	400,432,303,042	321,424,217,276
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	781	623	3,793	1,584
19	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	781	623	3,793	1,584


Bùi Thị Giang
Người lập biểu

Văn Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởngNguyễn Thị Trà My
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

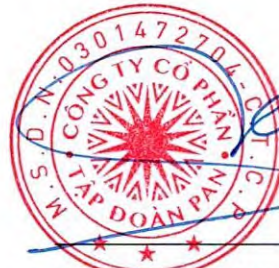
CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
I LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
	Lợi nhuận trước thuế	01		1,483,766,186,014	848,313,443,737
1	Khấu hao tài sản cố định	02		296,457,979,519	374,571,673,746
2	Dự phòng	03		(49,535,374,318)	(12,699,127,538)
3	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		(18,295,853,104)	(15,687,288,419)
4	Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(242,290,327,758)	(386,076,829,147)
5	Chi phí lãi vay	06	25	162,302,211,755	342,105,543,414
	Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1,632,404,822,108	1,150,527,415,793
1	Giảm (tăng) các khoản phải thu	09		(2,803,360,221,257)	(1,303,643,001,296)
2	Giảm (tăng) hàng tồn kho	10		(1,099,450,415,124)	(655,840,408,792)
3	(Giảm) tăng các khoản phải trả	11		2,319,729,336,747	(745,400,699,651)
4	(Giảm) tăng chi phí chờ phân bổ	12		156,666,169,029	(17,375,106,704)
5	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh	13		(466,460,826,934)	7,667,901,759,001
6	Tiền lãi vay đã trả	14		(177,128,822,009)	(372,182,762,044)
7	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(181,921,031,179)	(147,254,315,477)
	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		(619,520,988,619)	5,576,732,880,830
1	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(221,018,692,825)	(270,292,883,958)
2	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		142,808,184	9,418,185,118
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,158,594,381,063)	(661,611,176,078)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,537,446,124,746	195,692,745,000
5	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		1,591,980,276,088	60,000,000
6	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		432,507,287,909	653,838,828,237
	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		182,463,423,039	(72,894,301,681)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

				VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1 Tiền thu từ đi vay	33		6,497,790,535,131	14,380,119,803,120	
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(6,529,121,877,286)	(19,729,979,502,978)	
3 Cổ tức đã trả	36		(801,415,452,880)	(376,363,008,165)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(832,746,795,035)	(5,726,222,708,023)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1,269,804,360,615)	(222,384,128,874)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2,626,720,406,458	2,958,874,263,351	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3,085,920,137	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	1,360,001,965,980	2,736,490,134,477	


Bùi Thị Giang
Người lập biểu

Văn Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởngNguyễn Thị Trà My
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1 THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN ("Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301472704 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2005 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 24 ngày 02 tháng 10 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là PAN từ ngày 18 tháng 11 năm 2010.

Công ty có trụ sở đăng ký tại 81B, quốc lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có Chi nhánh tại tầng 15, tòa nhà ICON4, 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 7,349 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 10,349 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính và các dịch vụ liên quan khác.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Các công ty con sở hữu trực tiếp

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần PAN Farm (i)	Thành phố Hà Nội	98,55%	98,55%	98,55%	98,55%	Thực hiện trồng trọt và chăn nuôi hỗn hợp
2	Công ty Cổ phần Thực phẩm PAN	Tây Ninh	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Nuôi trồng, chế biến và kinh doanh nông lâm thủy hải sản; kinh doanh thực phẩm và các hoạt động tư vấn đầu tư
3	Công ty Cổ phần Thực phẩm Sao Ta (ii)	Thành phố Cần Thơ	47,21%	50,12%	47,21%	50,12%	Nuôi trồng, chế biến, bảo quản thủy sản; mua bán lương thực, thực phẩm, nông sản sơ chế và sản xuất, xuất khẩu tiêu thụ hàng nông sản
4	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Bến Tre (iii)	Vĩnh Long	76,47%	76,47%	76,47%	76,47%	Nuôi trồng, chế biến và xuất khẩu thủy sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
5	Công ty Cổ phần Thủy sản 584 Nha Trang (iv)	Khánh Hòa	73,45%	73,45%	73,45%	73,45%	Dịch vụ kiểm nghiệm chất lượng sản phẩm thủy sản; chế biến và bảo quản thủy sản đông lạnh, thủy sản khô và nước mắm; bán buôn xăng dầu, dầu nhờn, khí đốt hóa lỏng và các sản phẩm liên quan; khách sạn, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn hạn.
6	Công ty Cổ phần Bibica (v)	TP Hồ Chí Minh	Không là Công ty con	Không là Công ty con	98,30%	98,30%	Sản xuất, mua bán các sản phẩm đường, bánh, kẹo, nha, rượu (thức uống có cồn), bột dinh dưỡng, sữa và các sản phẩm từ sữa, sữa đậu nành, nước giải khát, bột giải khát (không sản xuất tại trụ sở Công ty).
7	Công ty Cổ phần Cà phê Golden Beans	TP Hồ Chí Minh	79,59%	79,59%	79,59%	79,59%	Bán buôn thực phẩm, nông lâm sản, và trồng cây cà phê.
8	Công ty Cổ phần Chế biến Hàng xuất khẩu Long An	Tây Ninh	77,88%	77,88%	77,88%	77,88%	Sản xuất, chế biến, kinh doanh xuất nhập khẩu và dịch vụ trong ngành hàng nông sản, thủy sản.
9	Công ty TNHH Bibica Biên Hòa (*)	Đồng Nai	99,9%	99,9%	100,00 %	100,00 %	Sản xuất các sản phẩm đường, bánh, kẹo, nha, bột dinh dưỡng

(*) Căn cứ theo Nghị quyết số 03-03/2025/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Cổ phần Bibica – công ty con của Công ty tại Công ty TNHH Bibica Biên Hòa (tương đương 99,9% vốn điều lệ Công ty TNHH Bibica Biên Hòa). Ngày 16 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp. Theo đó, Công ty TNHH Bibica Biên Hòa trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, một số công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con, công ty liên doanh với thông tin cụ thể như sau:

(i) Công ty Cổ phần PAN Farm

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần PAN-HULIC	Lâm Đồng	50,97%	50,97%	50,97%	50,97%	Sản xuất và kinh doanh rau, hoa quả và các sản phẩm nông nghiệp khác.
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam (i.1)	Thành phố Hà Nội	80,11%	80,11%	80,11%	80,11%	Trồng trọt, kinh doanh, xuất nhập khẩu trực tiếp giống cây trồng và vật tư phục vụ cây trồng; gia công, chế biến, đóng gói bảo quản giống cây trồng và vật tư phục vụ cây trồng.
3	Công ty Cổ phần Khử trùng Việt Nam (i.2)	Thành phố Hồ Chí Minh	51,25%	51,25%	51,25%	51,25%	Sản xuất, chế biến, kinh doanh các sản phẩm từ thuốc khử trùng, nông dược; cung cấp dịch vụ liên quan đến khử trùng và dịch vụ cho thuê văn phòng.
4	Công ty Cổ phần Atani Holdings (i.3)	Thành phố Hà Nội	67,74%	67,74%	67,74%	67,74%	Nghiên cứu, phát triển công nghệ sinh học, nghiên cứu phát triển công nghệ lên men quy mô công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

(i.1) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam - công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty Cổ phần PAN Farm cũng sở hữu các công ty con với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội	Thành phố Hà Nội	53,80%	53,80%	53,80%	53,80%	Sản xuất, kinh doanh các loại giống cây trồng và cung cấp dịch vụ kho vận.
2	Công ty Cổ phần Giống cây trồng Trung ương Quảng Nam	Thành phố Đà Nẵng	90,02%	90,02%	90,02%	90,02%	Nghiên cứu, sản xuất kinh doanh và xuất khẩu các loại giống cây trồng nông lâm nghiệp, vật tư phục vụ nông nghiệp, chế biến kinh doanh nông sản, đại lý bán buôn bán lẻ.
3	Công ty Cổ phần Giống cây trồng Miền Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	96,41%	96,41%	96,41%	96,41%	Nghiên cứu, sản xuất, kinh doanh, và xuất nhập khẩu giống cây trồng các loại.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nam	Ninh Bình	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	Sản xuất, kinh doanh các loại dưa và rau quả nông sản cao cấp phục vụ nội tiêu và xuất khẩu; nghiên cứu ứng dụng, đào tạo, chuyển giao dịch vụ kỹ thuật nông nghiệp công nghệ cao.
5	Công ty TNHH Lúa gạo Việt Nam (*)	Đồng Tháp	98,92%	100,00 %	98,92%	100,00 %	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng, chế biến kinh doanh hạt giống và nông sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

- (*) Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam trong Công ty TNHH Lúa gạo Việt Nam bao gồm tỷ lệ biểu quyết trực tiếp 70% và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp 30% thông qua Công ty Cổ phần Giống cây trồng Miền Nam.

Công ty TNHH Lúa gạo Việt Nam cũng sở hữu công ty con với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xuất nhập khẩu Nông sản Việt Nam	Đồng Tháp	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác và bột mỳ

- (i.2) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty Cổ phần Khử trùng Việt Nam - công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty Cổ phần PAN Farm sở hữu công ty con với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty liên doanh	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty TNHH Hải Yến	Khánh Hòa	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	Cung cấp dịch vụ khách sạn, nhà hàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty Cổ phần Atani Holdings - công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty Cổ phần PAN Farm cũng sở hữu công ty con trực tiếp với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Mùa Xuân	Thành phố Hà Nội	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	Nghiên cứu và phát triển công nghệ sinh học

(ii) Công ty Cổ phần Thực phẩm Sao Ta

Tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty Cổ phần Thực phẩm Sao Ta bao gồm tỷ lệ biểu quyết trực tiếp 37,75% và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp 12,37% thông qua Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Bến Tre.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty Cổ phần Thực phẩm Sao Ta - công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty cũng sở hữu công ty con trực tiếp với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần Thực phẩm Khang An (ii.1)	Thành phố Cần Thơ	51,54%	51,54%	51,54%	51,54%	Chế biến, bảo quản thủy sản; mua bán lương thực, thực phẩm, nông sản sơ chế và sản xuất, xuất khẩu tiêu thụ hàng nông sản
2	Công ty TNHH Vĩnh Thuận	Thành phố Cần Thơ	99,10%	100,00 %	99,10%	100,00 %	Nuôi trồng thủy sản

(ii.1) Công ty cũng nắm giữ trực tiếp 28,57% vốn của Công ty Cổ phần Thực phẩm Khang An.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

(iii) Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Bến Tre

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty TNHH Thủy sản Công nghệ cao Aquatex Bentre	Vĩnh Long	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	Nuôi trồng thủy sản nội địa; nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực nông nghiệp và công nghệ khác

(iv) Công ty Cổ phần Thủy sản 584 Nha Trang

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần Thủy sản 584 Cà Ná	Khánh Hòa	99,87%	99,87%	99,87%	99,87%	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản

(v) Công ty Cổ phần Bibica

Căn cứ theo Nghị quyết số 01-01/2026/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn bằng 18.434.662 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bibica mà Công ty đang sở hữu vào Công ty TNHH Bibica Capital.

Căn cứ theo Nghị quyết số 04-03/2025/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng giữa Công ty và PT Sari Murni Abadi hoặc pháp nhân khác do PT Sari Murni Abadi chỉ định (Công ty TNHH Momogi Group Việt Nam) về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bibica và thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bibica Capital. Giá chuyển nhượng là 1.748.419.369.901 VND. Ngày 27 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp.

Theo đó, Công ty Cổ phần Bibica và Công ty TNHH Bibica Capital không còn là Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty TNHH Một thành viên Bibica Miền Tây	Tây Ninh	Không là Công ty con	Không là Công ty con	100,00 %	100,00 %	Chế biến, bảo quản thực phẩm, sản xuất các loại bánh từ bột
2	Công ty TNHH Một thành viên Bibica Miền Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Không là Công ty con	Không là Công ty con	100,00 %	100,00 %	Sản xuất các sản phẩm đường, bánh, kẹo, nha, bột dinh dưỡng
3	Công ty TNHH Một thành viên Bibica Hà Nội	Thành phố Hà Nội	Không là Công ty con	Không là Công ty con	100,00 %	100,00 %	Sản xuất các sản phẩm đường, bánh, kẹo, nha, bột dinh dưỡng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
4	Công ty TNHH Bibica Miền Bắc	Hưng Yên	Không là Công ty con	Không là Công ty con	Chưa góp vốn	Chưa góp vốn	Sản xuất các sản phẩm đường, bánh, kẹo, nha, bột dinh dưỡng
5	Công ty Cổ phần Phân phối Hàng tiêu dùng PAN (v.1)	Tây Ninh	Không là Công ty con	Không là Công ty con	100,00%	100,00%	Bán buôn thực phẩm

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính [riêng/hợp nhất] cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và sổ dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Trong trường hợp trước ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khi đạt được quyền kiểm soát, trên Báo cáo tài chính hợp nhất công ty mẹ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý. Phần chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Góp vốn liên doanh

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có). Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6-10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	3-8
Khác	3-8

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê của Công ty được xem là thuê hoạt động.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty phân phối lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Lãi và cổ tức

Lãi tiền gửi, cho vay

Lãi tiền gửi, cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	6,795,499,878	8,092,789,228
Tiền gửi ngân hàng	1,273,994,062,141	1,581,704,453,075
Tiền đang chuyển	-	398,193
Các khoản tương đương tiền (*)	79,212,403,961	1,036,922,765,962
TỔNG CỘNG	1,360,001,965,980	2,626,720,406,458

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi có kỳ hạn	3,321,456,327,298	2,255,778,992,583
Chứng khoán kinh doanh (*)	470,696,576,910	4,235,749,976
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	601,753,191,765	46,282,270,163
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1,050,000,000)	(1,903,532,742)
TỔNG CỘNG	4,392,856,095,973	2,304,393,479,980

Trong đó:

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	3,321,456,327,298	2,255,778,992,583
Đầu tư ngắn hạn vào các bên khác	1,023,906,598,817	2,332,217,234
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)	47,493,169,858	46,282,270,163

(*) Chứng khoán kinh doanh bao gồm trái phiếu doanh nghiệp mua và bán lại trước khi đáo hạn.

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ các bên khác	1,790,350,146,235	1,703,178,532,923
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4,471,830,706	5,130,567,971
TỔNG CỘNG	1,794,821,976,941	1,708,309,100,894

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu dự thu	3,088,353,983	-
Tạm ứng cho nhân viên	33,070,413,090	10,570,258,057
Ký quỹ, ký cược	2,262,812,775	2,267,622,236
Khác	196,095,650,157	21,868,147,959
	234,517,230,005	34,706,028,252
Dài hạn		
Khác	14,262,812,420	13,756,160,866
	14,262,812,420	13,756,160,866
TỔNG CỘNG	248,780,042,425	48,462,189,118
Trong đó:		
Phải thu khác	248,780,042,425	48,462,189,118
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	-

8 HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thành phẩm	2,088,809,615,625	1,639,388,745,848
Nguyên vật liệu	719,111,098,194	614,014,022,148
Hàng hóa	1,261,012,200,204	583,984,907,892
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	178,265,760,311	153,089,947,510
Hàng mua đang đi trên đường	13,058,749,843	98,415,013,482
Công cụ, dụng cụ	83,416,011,981	61,167,353,731
Hàng gửi đi bán	95,663,962	47,269,279,096
TỔNG CỘNG	4,343,769,100,120	3,197,329,269,707
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(12,713,498,154)	(18,295,462,286)
GIÁ TRỊ THUẦN	4,331,055,601,966	3,179,033,807,421

9 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	16,464,840,845	28,845,158,089
Khác	17,523,209,304	10,562,362,364
	33,988,050,149	39,407,520,453
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước và lợi thế quyền thuê đất	292,267,774,207	525,498,441,283
Công cụ, dụng cụ	25,725,419,363	43,345,595,486
Chi phí vùng nuôi và các chi phí liên quan	21,286,296,771	30,091,868,150
Chi phí sửa chữa, cải tạo	8,347,897,594	22,490,303,307
Khác	158,328,505,913	35,776,384,346
	505,955,893,848	657,202,592,572
TỔNG CỘNG	539,943,943,997	696,610,113,025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2,341,591,073,887	2,449,883,965,055	365,660,684,970	58,748,403,330	28,643,385,274	5,244,527,512,516
Mua sắm mới	18,615,242,845	57,313,467,226	16,884,569,298	3,398,422,967	370,960,185	96,582,662,521
Thanh lý Công ty con	(290,625,249,172)	(766,656,300,827)	(8,764,775,432)	(14,965,898,990)	(3,569,431,257)	(1,084,581,655,678)
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	16,962,258,418	3,627,520,887	6,792,539,158	-	-	27,382,318,463
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	(240,345,091)	(2,570,440,840)	(3,784,469,298)	(1,056,398,762)	(342,236,835)	(7,993,890,826)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>2,086,302,980,887</u>	<u>1,741,598,211,501</u>	<u>376,788,548,696</u>	<u>46,124,528,545</u>	<u>25,102,677,367</u>	<u>4,275,916,946,996</u>
Giá trị khấu hao lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(1,105,887,451,681)	(1,538,777,355,736)	(261,092,888,621)	(47,299,527,591)	(19,849,910,405)	(2,972,907,134,034)
Khấu hao trong kỳ	(97,171,944,301)	(112,691,052,479)	(20,251,315,134)	(1,462,271,298)	(2,544,369,921)	(234,120,953,133)
Thanh lý Công ty con	114,910,042,584	473,068,697,663	4,878,747,051	13,974,761,345	1,098,238,600	607,930,487,243
Thanh lý	240,345,091	2,451,415,840	3,502,662,853	1,056,398,762	342,236,835	7,593,059,381
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>(1,087,909,008,307)</u>	<u>(1,175,948,294,712)</u>	<u>(272,962,793,851)</u>	<u>(33,730,638,782)</u>	<u>(20,953,804,891)</u>	<u>(2,591,504,540,543)</u>
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>1,235,703,622,206</u>	<u>911,106,609,319</u>	<u>104,567,796,349</u>	<u>11,448,875,739</u>	<u>8,793,474,869</u>	<u>2,271,620,378,482</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>998,393,972,580</u>	<u>565,649,916,789</u>	<u>103,825,754,845</u>	<u>12,393,889,763</u>	<u>4,148,872,476</u>	<u>1,684,412,406,454</u>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30 tháng 9 năm 2026 với giá trị khoảng 1,152.8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị khoảng 1.218,1 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Bản quyền</i>	<i>Thương hiệu, mỗi quan hệ khách hàng</i>	<i>Khác</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	827,341,530,896	40,236,334,920	34,600,406,158	1,409,054,846,665	3,884,412,408	2,315,117,531,047
Mua sắm mới	-	1,073,553,444	6,062,631,579	-	1,817,300,000	8,953,485,023
Thanh lý Công ty con	(30,689,716,364)	(14,016,600,698)	-	(643,361,000,000)	-	(688,067,317,062)
Tăng khác	-	4,310,285,142	-	-	-	4,310,285,142
Thanh lý	-	(1,912,068,613)	-	-	-	(1,912,068,613)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>796,651,814,532</u>	<u>29,691,504,195</u>	<u>40,663,037,737</u>	<u>765,693,846,665</u>	<u>5,701,712,408</u>	<u>1,638,401,915,537</u>
Giá trị hao mòn						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(109,192,175,809)	(36,175,261,919)	(21,705,220,754)	(578,895,270,353)	(1,636,525,868)	(747,604,454,703)
Hao mòn trong kỳ	(11,631,319,068)	(2,436,382,427)	(913,963,950)	(36,268,719,448)	(282,309,942)	(51,532,694,835)
Thanh lý Công ty con	636,165,348	12,865,153,263	-	281,470,437,500	-	294,971,756,111
Thanh lý	-	1,912,068,613	-	-	-	1,912,068,613
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>(120,187,329,529)</u>	<u>(23,834,422,470)</u>	<u>(22,619,184,704)</u>	<u>(333,693,552,301)</u>	<u>(1,918,835,810)</u>	<u>(502,253,324,814)</u>
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>718,149,355,087</u>	<u>4,061,073,001</u>	<u>12,895,185,404</u>	<u>830,159,576,312</u>	<u>2,247,886,540</u>	<u>1,567,513,076,344</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>676,464,485,003</u>	<u>5,857,081,725</u>	<u>18,043,853,033</u>	<u>432,000,294,364</u>	<u>3,782,876,598</u>	<u>1,136,148,590,723</u>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30 tháng 9 năm 2026 là 51.5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 64 tỷ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	12,071,633,015	12,071,633,015
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	12,071,633,015	12,071,633,015
Giá trị hao mòn lũy kế		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(457,891,708)	(457,891,708)
Khấu hao trong kỳ	(1,231,481,520)	(1,231,481,520)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	(1,689,373,228)	(1,689,373,228)
Giá trị còn lại		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	11,613,741,307	11,613,741,307
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	10,382,259,787	10,382,259,787

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Khác</i>
Nguyên giá			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	383,604,780,217	59,825,000,168	-
Thanh lý Công ty con	(472,350,000)	(25,794,861,482)	-
Phân loại lại	256,080,000	-	-
Tăng trong năm	-	227,742,201	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	383,388,510,217	34,257,880,887	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(29,356,049,613)	-
Khấu hao trong kỳ	-	(1,986,908,124)	-
Thanh lý Công ty con	-	7,329,918,228	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	-	(24,013,039,509)	-
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	383,604,780,217	30,468,950,555	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	383,388,510,217	10,244,841,378	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Giang Điền	3,754,580,000	3,754,580,000
Dự án nuôi tôm	-	568,997,138
Máy móc thiết bị chờ lắp đặt	5,897,382,532	32,791,269,418
Khác	36,523,219,748	213,060,127,840
TỔNG CỘNG	46,175,182,280	250,174,974,396

15 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.1)	26,061,735,380	26,061,735,380
TỔNG CỘNG	26,061,735,380	26,061,735,380

15.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Giống Thái Bình	26,061,735,380	26,061,735,380
TỔNG CỘNG	26,061,735,380	26,061,735,380

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	680,208,771,664
Tăng /(giảm) trong năm	(45,360,914,913)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	634,847,856,751

Phân bổ lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	624,465,362,252
Tăng /(giảm) trong năm	(39,690,800,549)
Phân bổ trong kỳ	8,817,423,427
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	593,591,985,130

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	55,743,409,412
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	41,255,871,621

Cho kỳ kế toán chín
tháng kết thúc ngày
30 tháng 9 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cho các đối tượng khác	1,282,273,729,876	659,112,032,666
Phải trả người bán là các bên liên quan	3,286,130,509	30,986,000
TỔNG CỘNG	1,285,559,860,385	659,143,018,666

17.2 Người mua trả tiền trước

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Người mua trả tiền trước	35,537,589,179	70,018,048,766
TỔNG CỘNG	35,537,589,179	70,018,048,766

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78,912,865,958	154,443,681,534
Thuế giá trị gia tăng	10,573,857,055	21,419,289,350
Thuế thu nhập cá nhân	13,314,868,980	9,162,627,221
Thuế khác	6,441,180,200	10,558,004,431
TỔNG CỘNG	109,242,772,193	195,583,602,536

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chiết khấu bán hàng, hoa hồng	40,370,747,533	138,634,335,746
Chi phí quảng cáo	-	22,607,343,167
Chi phí thuế chống bán phá giá	399,447,154,984	379,373,331,370
Chi phí lãi vay	2,925,158,380	1,847,141,291
Các khoản khác	25,944,330,064	95,943,568,641
TỔNG CỘNG	468,687,390,961	638,405,720,215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Phát triển Nhà Cantavil	76,183,750,000	76,183,750,000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức	23,816,250,000	23,816,250,000
Khoản vốn góp nhận được từ đối tác của hợp đồng hợp tác đầu tư	-	210,000,000,000
Khác	94,471,819,508	64,364,578,481
	194,471,819,508	374,364,578,481
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, khác	5,956,894,713	8,088,522,292
	5,956,894,713	8,088,522,292
TỔNG CỘNG	200,428,714,221	382,453,100,773

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	3,860,948,672,285	2,997,595,059,738
Vay dài hạn đến hạn trả	271,126,800,000	204,885,830,243
Vay từ bên khác	3,500,000,000	29,143,663,059
Nợ thuê tài chính	-	3,337,411,684
	4,135,575,472,285	3,234,961,964,724
Vay dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng	227,414,485,669	455,740,727,612
	227,414,485,669	455,740,727,612
TỔNG CỘNG	4,362,989,957,954	3,690,702,692,336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2,162,945,800,000	904,737,143,351	60,688,719,151	(167,188,836,328)	413,462,515,631	1,695,341,626,460	5,069,986,968,265
Tăng/(Giảm) Vốn	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	402,892,023,558	402,892,023,558
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	65,459,646,664	(65,459,646,664)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(83,864,727,940)	(83,864,727,940)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban	-	-	-	-	-	(7,695,144,964)	(7,695,144,964)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(10,668,990,970)	-	(10,668,990,970)
Cổ tức	-	-	-	-	-	(104,447,375,000)	(104,447,375,000)
Thay đổi tỷ lệ góp vốn của chủ sở	-	-	-	-	-	(178,942,730,750)	(178,942,730,750)
Khác	-	-	-	-	-	(2,950,324,608)	(2,950,324,608)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	2,162,945,800,000	904,737,143,351	60,688,719,151	(167,188,836,328)	468,253,171,325	1,654,873,700,092	5,084,309,697,591
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026							
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2,162,945,800,000	904,737,143,351	60,688,719,151	(167,188,836,328)	461,506,514,607	1,919,508,096,318	5,342,197,437,099
Tăng/(Giảm) Vốn	417,784,160,000	(417,784,160,000)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	963,087,575,991	963,087,575,991
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	32,892,613,869	(32,892,613,869)	-
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(151,641,908,792)	151,641,908,792	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(83,557,756,693)	(83,557,756,693)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban	-	-	-	-	-	(5,189,008,087)	(5,189,008,087)
Kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(12,354,318,650)	-	(12,354,318,650)
Cổ tức	-	-	-	-	-	(626,684,250,000)	(626,684,250,000)
Thay đổi tỷ lệ góp vốn của chủ sở	-	-	-	-	-	-	-
hữu	-	-	-	-	-	-	-
Khác	-	-	-	-	-	(18,579,507,645)	(18,579,507,645)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	2,580,729,960,000	486,952,983,351	60,688,719,151	(167,188,836,328)	330,402,901,034	2,267,334,444,807	5,558,920,172,015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vốn cổ phần đã phát hành	2,580,729,960,000	2,162,945,800,000
TỔNG CỘNG	2,580,729,960,000	2,162,945,800,000

22.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	Số cổ phần	Số cổ phần
Cổ phiếu đã được duyệt	258,072,996	216,294,580
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
- Cổ phiếu phổ thông	258,072,996	216,294,580
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Cổ phiếu phổ thông	(7,399,830)	(7,399,830)
Cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	250,673,166	208,894,750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Lãi sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)	963,087,575,991	402,892,023,559
Trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi	(12,179,163,204)	(5,906,702,534)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	950,908,412,787	396,985,321,025
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	250,673,166	250,673,166
Lãi trên cổ phiếu trước điều chỉnh (VNĐ)	3,793	1,584

23 DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Tổng doanh thu	11,694,900,115,257	13,598,363,874,816
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	11,109,331,696,653	13,041,814,378,466
Doanh thu cung cấp dịch vụ	574,137,735,344	545,278,505,687
Doanh thu khác	11,430,683,260	11,270,990,663
Các khoản giảm trừ doanh thu	(256,760,945,596)	(313,561,865,081)
Hàng bán bị trả lại	(96,182,446,542)	(142,217,402,494)
Chiết khấu thương mại	(157,080,160,557)	(167,911,490,591)
Giảm giá hàng bán	(3,498,338,497)	(3,432,971,996)
Doanh thu thuần	11,438,139,169,661	13,284,802,009,735

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

23 DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Lãi tiền gửi, trái phiếu, lãi cho vay	228,037,523,214	350,043,934,646
Lãi chênh lệch tỷ giá	40,367,844,064	105,662,846,952
Cổ tức	13,830,112,401	4,023,301,800
Lãi thanh lý Công ty con	561,507,166,021	-
Khác	48,573,355,753	75,033,996,501
TỔNG CỘNG	892,316,001,453	534,764,079,899

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Giá vốn hàng bán	8,877,533,408,939	9,958,752,612,208
Giá vốn dịch vụ cung cấp	296,835,451,564	446,538,645,897
(Dự phòng) hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(5,313,662,110)	(3,906,692,987)
Giá vốn khác	1,376,303,376	399,946,019,042
TỔNG CỘNG	9,170,431,501,769	10,801,330,584,160

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí lãi vay, phát hành trái phiếu	162,302,211,753	342,105,543,414
Lỗ chênh lệch tỷ giá	38,034,050,406	24,174,927,112
(Dự phòng) hoàn nhập các khoản đầu tư	-	189,933,564
Chi phí khác	138,249,344,499	75,042,202,709
TỔNG CỘNG	338,585,606,658	441,512,606,799

26 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	108,997,134,749	121,675,065,364
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	11,249,172,231	2,322,137,538
TỔNG CỘNG	120,246,306,980	123,997,202,902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

Bên liên quan

Công ty TNHH Thương mại Coco Food
 Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Huro
 Công ty TNHH Tư vấn NDH
 Công ty TNHH Bất động sản Sài Gòn Đan Linh
 Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Ông Nguyễn Duy Hưng
 Bà Nguyễn Thị Trà My
 Ông Phạm Viết Muôn
 Bà Hà Thị Thanh Vân
 Bà Nguyễn Vũ Thùy Hương
 Ông Nguyễn Duy Khánh
 Ông Bùi Xuân Tùng

Mối quan hệ

Công ty có liên quan tới lãnh đạo chủ chốt
 Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
 Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
 Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
 Cổ đông lớn, Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
 Chủ tịch HĐQT
 Phó Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
 Thành viên HĐQT/ Trưởng ban UBKT
 Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT
 Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	Lãi tiền gửi	-	1,978,626,360
	Bán hàng hóa	387,350,462	178,159,264
	Phí dịch vụ	214,184,143	4,803,872,339
	Chi phí lãi trái phiếu	-	39,294,246,572
	Gốc cho vay	-	110,000,000,000
	Thu hồi gốc cho vay	-	110,000,000,000
	Lãi cho vay	-	250,958,904
	Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	9,568,321,103,366
	Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	13,946,770,999,351
	Lãi chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	30,876,658,338
Công Ty TNHH Tư Vấn NDH	Lỗ chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	700,950,000
	Trả nợ phải thu	9,553,284,766	-
	Phí dịch vụ	665,680,000	198,750,000
	Mua hàng hóa	1,006,699,098	589,028,109
	Bán hàng hóa	7,940,735,725	1,193,726,950
Công ty TNHH Thương mại Coco Food	Mua dịch vụ	400,460,000	356,560,000
	Mua hàng hóa	-	89,175,997
	Bán hàng	5,265,000	1,564,818
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Sinh Học Huro	Lãi cho vay	1,210,899,695	1,243,109,005
	Mua dịch vụ	41,316,365,067	-
Công ty TNHH Tabor Advisors			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND	
Bên liên quan	Nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư đến ngày đáo hạn			
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Sinh Học Huro	Lãi cho vay	4,186,648,611	2,975,748,916
	Gốc cho vay	43,306,521,247	43,306,521,247
		47,493,169,858	46,282,270,163
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại Coco Food	Bán hàng hóa	118,159,613	659,314,878
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Sinh Học Huro	Bán hàng hóa	4,343,951,093	4,471,253,093
Công ty TNHH tư vấn NDH	Bán hàng hóa	9,720,000	-
		4,471,830,706	5,130,567,971
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Sinh Học Huro	Mua hàng hóa	2,745,396,013	-
Công ty TNHH Thương mại Coco Food	Mua hàng hóa	1,443,762,117	-
		4,189,158,130	0
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Thương mại Coco Food	Mua hàng hóa	858,930,509	30,986,000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	Mua hàng hóa, dịch vụ	2,427,200,000	-
		3,286,130,509	30,986,000
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	Phí dịch vụ	9,892,751	132,558,904
		9,892,751	132,558,904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

Khoản mục	Q3/2026		Q3/2025		VND
	<i>Lương thưởng</i>	<i>Thù lao</i>	<i>Lương thưởng</i>	<i>Thù lao</i>	
TỔNG CỘNG	500,000,000	345,000,000	500,000,000	345,000,000	

28 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm dịch vụ và thương mại do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm dịch vụ hàng hóa do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ thị trường khác nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

28.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Nông nghiệp	Thủy sản	Thực phẩm đóng gói	Khác	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3,962,207,992,705	6,229,358,654,574	1,240,136,581,550	50,909,091	-	11,431,754,137,920
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	15,049,957,264	-	-	-	(8,664,925,523)	6,385,031,741
Tổng doanh thu	3,977,257,949,969	6,229,358,654,574	1,240,136,581,550	50,909,091	(8,664,925,523)	11,438,139,169,661
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	397,840,945,508	587,365,903,154	139,828,024,791	1,152,764,309,887	(794,032,997,326)	1,483,766,186,014
Chi phí thuế TNDN của bộ phận tạm tính	(74,307,023,762)	(17,033,415,635)	(32,482,078,835)	-	3,576,211,252	(120,246,306,980)
Lợi nhuận thuần sau thuế tạm tính	323,533,921,746	570,332,487,519	107,345,945,956	1,152,764,309,887	(790,456,786,074)	1,363,519,879,034
Ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Tài sản và công nợ						
Tài sản của bộ phận	6,958,748,513,834	7,315,358,777,676	3,238,438,462,851	5,703,341,684,007	(6,625,725,374,774)	16,590,162,063,594
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3,864,354,918	5,154,848,038	547,893,638	-	(163,551,077)	9,403,545,517
Tổng tài sản	6,962,612,868,752	7,320,513,625,714	3,238,986,356,489	5,703,341,684,007	(6,625,888,925,851)	16,599,565,609,111
Nợ phải trả bộ phận	2,244,850,831,060	3,727,313,088,250	535,854,573,726	2,174,431,907,225	(1,731,589,491,995)	6,950,860,908,266
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	202,498,397,882	-	-	-	31,825,981,596	234,324,379,478
Tổng công nợ	2,447,349,228,942	3,727,313,088,250	535,854,573,726	2,174,431,907,225	(1,699,763,510,399)	7,185,185,287,744
Thông tin khác						
Chi phí hình thành TSCĐ						
Tài sản cố định hữu hình	22,206,657,725	45,087,340,216	56,670,983,043	-	-	123,964,980,984
Tài sản cố định vô hình	12,384,661,165	757,609,000	121,500,000	-	-	13,263,770,165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

28.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Nông nghiệp	Thủy sản	Thực phẩm đóng gói	Khác	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	4,165,660,095,899	7,384,537,752,111	1,729,749,859,195	-	-	13,279,947,707,205
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	8,433,108,090	-	5,774,082,728	-	(9,352,888,288)	4,854,302,530
Tổng doanh thu	4,174,093,203,989	7,384,537,752,111	1,735,523,941,923	-	(9,352,888,288)	13,284,802,009,735
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	449,987,618,708	385,351,807,007	169,006,653,080	41,429,875,017	(197,462,510,075)	848,313,443,737
Chi phí thuế TNDN của bộ phận tạm tính	(86,687,901,879)	(10,038,434,118)	(32,919,191,600)	-	5,648,324,695	(123,997,202,902)
Lợi nhuận thuần sau thuế tạm tính	363,299,716,829	375,313,372,889	136,087,461,480	41,429,875,017	(191,814,185,380)	724,316,240,835
Ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Tài sản và công nợ						
Tài sản của bộ phận	8,811,108,372,137	5,676,078,341,848	4,185,420,728,976	5,825,996,467,176	(6,643,900,061,927)	17,854,703,848,210
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7,164,506,369	22,041,736,882	2,682,119,871	-	28,283,643	31,916,646,765
Tổng tài sản	8,818,272,878,506	5,698,120,078,730	4,188,102,848,847	5,825,996,467,176	(6,643,871,778,284)	17,886,620,494,975
Nợ phải trả bộ phận	4,460,265,334,294	2,581,147,689,221	1,117,296,242,492	2,816,557,115,468	(2,070,643,965,222)	8,904,622,416,253
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	206,392,151,192	-	-	-	120,261,698,769	326,653,849,961
Tổng công nợ	4,666,657,485,486	2,581,147,689,221	1,117,296,242,492	2,816,557,115,468	(1,950,382,266,453)	9,231,276,266,214
Thông tin khác						
Chi phí hình thành TSCĐ						
Tài sản cố định hữu hình	35,296,733,896	88,846,943,330	70,571,178,803	-	-	194,714,856,029
Tài sản cố định vô hình	404,850,050	207,840,000	163,636,364	-	-	776,326,414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

28.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn được xác định theo địa điểm của tài sản của Tập đoàn. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Tập đoàn.

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn như sau:

	Doanh thu xuất khẩu	Doanh thu trong nước	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026			
Doanh thu			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	6,763,317,077,837	4,674,822,091,824	11,438,139,169,661
Ngày 30 tháng 9 năm 2026			
Các thông tin bộ phận khác			
Tài sản bộ phận	8,034,237,545,358	8,555,924,518,236	16,590,162,063,594
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5,702,741,676	3,700,803,841	9,403,545,517
Tổng tài sản	<u>8,039,940,287,034</u>	<u>8,559,625,322,077</u>	<u>16,599,565,609,111</u>
Chi phí hình thành tài sản cố định			
Tài sản cố định hữu hình	100,132,510,127	23,832,470,857	123,964,980,984
Tài sản cố định vô hình	1,073,553,444	12,190,216,721	13,263,770,165
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025			
Doanh thu			
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	7,756,549,062,581	5,528,252,947,154	13,284,802,009,735
Ngày 30 tháng 9 năm 2025			
Các thông tin bộ phận khác			
Tài sản bộ phận	6,340,653,133,085	11,514,050,715,125	17,854,703,848,210
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22,537,283,048	9,379,363,717	31,916,646,765
Tổng tài sản	<u>6,363,190,416,133</u>	<u>11,523,430,078,842</u>	<u>17,886,620,494,975</u>
Chi phí hình thành tài sản cố định			
Tài sản cố định hữu hình	132,607,630,390	62,107,225,639	194,714,856,029
Tài sản cố định vô hình	357,840,000	418,486,414	776,326,414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (CHƯA KIỂM TOÁN) (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

29 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dưới 1 năm	12,153,540,896	22,961,281,667
Từ 1 đến 5 năm	28,638,777,890	59,436,345,012
Trên 5 năm	103,888,910,158	316,846,066,570
TỔNG CỘNG	144,681,228,943	399,243,693,249

30 GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUÝ 3/2026 SO VỚI QUÝ 3/2025

Theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về công bố thông tin định kỳ và giải trình số liệu của tổ chức niêm yết. Công ty giải trình biến động kết quả kinh doanh như sau:

Kết quả kinh doanh quý 3 năm 2026, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 335 tỷ đồng, tăng 26% so với cùng kỳ (Q3/2025: 266 tỷ đồng). Lợi nhuận tăng tại các mảng tôm xuất khẩu, cá tra xuất khẩu, hạt đóng gói, probiotics; đồng thời tại công ty mẹ, doanh thu tài chính tăng và chi phí tài chính giảm, đóng góp vào tăng trưởng kết quả kinh doanh của Tập đoàn. Dự kiến trong các quý tiếp theo, Tập đoàn tiếp tục tập trung thúc đẩy kinh doanh, quản lý rủi ro thị trường, tối ưu chi phí, tập trung nguồn lực cho các mảng kinh doanh hiệu quả cao để đạt mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững.



Bùi Thị Giang
Người lập biểu



Văn Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Trà My
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2026