CÔNG TY CỔ PHẦN MIZA

Cụm CN vừa và nhỏ Nguyên Khê, Xã Phúc Thịnh, TP. Hà Nội, Việt Nam

---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN MIZA

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN MIZA
Ký ngày: 30/10/2026 20:36:58

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Ban hành theo thông tư 99/2025/TT-BTC Ngày 27/10/2015 của Bộ tài chính)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.013.330.677.608**	**777.139.085.385**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**154.991.047.039**	**99.194.929.047**
1. Tiền	111		19.439.059.505	16.229.988.599
2. Các khoản tương đương tiền	112		135.551.987.534	82.964.940.448
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**328.445.386.913**	**142.055.027.575**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		328.445.386.913	142.055.027.575
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**335.318.302.833**	**364.393.723.592**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	213.101.554.704	360.745.817.888
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	110.009.968.812	1.098.175.656
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	12.206.779.317	2.549.730.048
IV. Hàng tồn kho	**140**		**190.444.594.474**	**168.432.157.619**
1. Hàng tồn kho	141	8	190.444.594.474	168.432.157.619
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**4.131.346.349**	**3.063.247.552**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	4.131.346.349	3.063.247.552
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.349.186.644.442**	**1.284.996.199.131**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.098.921.839**	**9.035.932.164**
1. Phải thu dài hạn khác	215		8.098.921.839	9.035.932.164
II. Tài sản cố định	**220**		**195.882.461.438**	**192.708.116.703**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	116.521.547.834	121.051.952.177
- Nguyên giá	222		332.635.211.050	321.962.312.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(216.113.663.216)	(200.910.359.823)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	10	79.360.913.604	71.656.164.526
- Nguyên giá	225		92.491.163.780	78.122.951.780
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(13.130.250.176)	(6.466.787.254)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**3.132.337.259**	**15.864.630.591**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11	3.132.337.259	15.864.630.591
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.089.600.000.000**	**1.023.100.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	12	1.088.100.000.000	1.021.600.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.500.000.000	1.500.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**52.472.923.906**	**44.287.519.673**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	52.472.923.906	44.287.519.673
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.362.517.322.050**	**2.062.135.284.516**

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.040.481.181.293**	**776.216.484.437**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**869.486.707.988**	**664.501.368.449**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	88.158.519.991	46.669.172.395
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	9.233.346.320	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	8.086.431.474	1.645.215.668
4. Phải trả người lao động	315		2.059.008.248	1.748.010.886
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	2.298.943.163	2.044.492.399
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	3.522.170.539	370.782.095
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	742.401.143.426	612.023.695.006
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		13.727.144.827	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**170.994.473.305**	**111.715.115.988**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	14	-	63.323.448.935
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	18	170.994.473.305	48.391.667.053
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	19	**1.322.036.140.757**	**1.285.918.800.079**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.281.570.630.000	1.165.065.740.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.281.570.630.000	1.165.065.740.000
2. Thặng dư vốn	412		32.144.900.000	32.144.900.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8.320.610.757	88.708.160.079
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		-	32.966.975.558
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.320.610.757	55.741.184.521
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.362.517.322.050**	**2.062.135.284.516**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Hoàng Huê	Nguyễn Thị Thoa	Lê Văn Hiệp
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Ban hành theo thông tư 99/2025/TT-BTC Ngày 27/10/2015 của Bộ tài chính)

QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 3 năm 2026		Lũy kế từ đầu năm đến kỳ báo cáo	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		463.795.300.970	405.048.622.918	1.144.481.430.560	1.093.793.058.199
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		576.563.230	-	1.474.744.230	48.883.500
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**20**	**463.218.737.740**	**405.048.622.918**	**1.143.006.686.330**	**1.093.744.174.699**
4. Giá vốn hàng bán	11	21	442.658.781.887	383.642.331.093	1.078.232.258.322	1.036.381.091.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**20.559.955.853**	**21.406.291.825**	**64.774.428.008**	**57.363.082.901**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20	23.919.560.560	16.335.316.175	60.293.821.892	43.575.654.790
7. Chi phí tài chính	23	22	19.261.407.698	12.201.002.254	51.239.559.488	34.182.530.910
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*18.091.921.382*	*12.101.142.848*	49.436.046.578	*33.792.640.430*
8. Chi phí bán hàng	25	23	2.078.133.475	2.119.818.882	5.881.600.706	6.488.930.087
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	4.948.156.985	4.848.245.244	15.894.552.287	13.975.496.753
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-25-26)	**30**		**18.191.818.255**	**18.572.541.620**	**52.052.537.419**	**46.291.779.941**
11. Thu nhập khác	31		80.161.120	17.050.036	182.013.906	119.509.555
12. Chi phí khác	32		36.057.742	32.956.054	45.589.095	100.595.006
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**44.103.378**	**(15.906.018)**	**136.424.811**	**18.914.549**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**18.235.921.633**	**18.556.635.602**	**52.188.962.230**	**46.310.694.490**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	675.724.999	745.780.990	1.626.682.372	1.361.853.937
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**17.560.196.634**	**17.810.854.612**	**50.562.279.858**	**44.948.840.553**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Nguyen Hoang Hue	Nguyen Thi Thoa	Le Van Hiep

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Ban hành theo thông tư 99/2025/TT-BTC Ngày 27/10/2015 của Bộ tài chính)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**52.188.962.230**	**46.310.694.490**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định hữuhình, tài sản cố định thuê tài chính và tiền thuê đất phân bổ	02	22.891.966.250	24.384.700.943
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.300.853.127	(4.058.117)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(60.287.008.002)	(43.552.080.791)
- Chi phí đi vay	06	49.436.046.578	33.792.640.430
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**65.530.820.183**	**60.931.896.955**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	30.012.431.084	(49.215.005.570)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(22.012.436.855)	(13.359.600.764)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(12.054.163.442)	(25.929.011.623)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(9.253.503.030)	(12.804.753.175)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(48.726.695.350)	(32.454.413.672)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.118.033.344)	(1.482.023.743)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(717.794.353)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.660.624.893***	***(74.312.911.592)***
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	(16.069.825.832)	(1.626.680.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	110.000.000	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(301.500.875.280)	(68.120.840.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	123.500.000.000	57.120.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(66.500.000.000)	(1.500.000.000)

6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	59.087.180.093	18.067.753.604
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(201.373.521.019)***	***3.940.233.604***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.253.097.979.044	1.058.806.224.914
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(984.952.637.176)	(927.519.402.719)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(12.637.087.196)	(21.993.632.064)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***255.508.254.672***	***109.293.190.131***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**55.795.358.546**	**38.920.512.143**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**99.194.929.047**	**47.269.035.816**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	759.446	4.058.117
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**154.991.047.039**	**86.193.606.076**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Hoàng Huê	Nguyễn Thị Thoa	Lê Văn Hiệp

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Miza ("Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0105028958 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 2 tháng 12 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 21 tháng 08 năm 2026.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là sản xuất kinh doanh giấy sóng (Medium), giấy mặt (Testliner), bột giấy, giấy và bìa và các hoạt động khác đã đăng ký.

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

Công ty có trụ sở chính tại Cụm Công nghiệp vừa và nhỏ Nguyên Khê, xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 103 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 111 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1 công ty con) như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH MIZA Nghi Sơn	100%	100%	Khu công nghiệp số 05 thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn, xã Trường Lâm, tỉnh Thanh Hóa.	Sản xuất giấy sóng, giấy mặt, giấy mặt chất lượng cao (Kraftliner), bột giấy tái chế.

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 ("Báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 10 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhấtnói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng , kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ dụng cụ	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá gốc thành phẩm áp dụng phương pháp giá bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và các hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán .

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh . Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 43 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	4 - 15 năm

3.7 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

* Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;

* Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và

* Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

* Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và

* Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng .

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã 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.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng .

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

* Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

* Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:
* Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

* Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán .

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.15 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý dựa theo thị trường bán hàng của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên thị trường tiêu thụ các sản phẩm của công ty bao gồm thị trường trong nước và thị trường nước ngoài.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Tiền mặt	98.106.435	69.450.000
Tiền gửi ngân hàng	19.340.953.070	16.160.538.599
Các khoản tương đương tiền	135.551.987.534	82.964.940.448
TỔNG CỘNG	**154.991.047.039**	**99.194.929.047**

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Đầu tư tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	328.445.386.913	142.055.027.575
TỔNG CỘNG	**328.445.386.913**	**142.055.027.575**

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Xuất Nhập Khẩu Nam Á	39.974.752.918	68.483.290.860
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ GIA LỘC	25.221.993.127	56.083.477.715
XÍ NGHIỆP IN - NHÀ MÁY Z176	21.779.438.766	15.043.131.958
CÔNG TY TNHH GOLDEN F	10.885.425.836	12.041.292.508
Các khoản phải thu khách hàng khác	115.239.944.057	209.094.624.847
TỔNG CỘNG	**213.101.554.704**	**360.745.817.888**

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ TỔNG THỊ	23.994.873.214	
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP GBI	17.763.852.483	
CÔNG TY TNHH DƯƠNG QUÁCH NGHI SƠN	17.592.400.662	
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI THỦY TIÊN BẮC HỒNG	14.405.446.317	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Tùng	13.833.692.138	
CÔNG TY TNHH MTV XAVIA	9.075.123.259	
CÔNG TY CỔ PHẦN TM & DỊCH VỤ HỒNG QUANG	8.717.347.132	
Các khoản phải thu khác	4.627.233.607	1.098.175.656
TỔNG CỘNG	**110.009.968.812**	**1.098.175.656**

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Ký quỹ, ký cược	985.000.055	985.000.055
Thuế giá trị gia tăng tài sản thuê tài chính	1.258.573.332	1.265.493.006
Tạm ứng cho nhân viên	963.205.930	299.236.987
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	9.000.000.000	
TỔNG CỘNG	**12.206.779.317**	**2.549.730.048**

8 HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Hàng mua đi đường		60.000.000
Nguyên liệu, vật liệu chính	40.266.290.716	40.693.745.108
Công cụ dụng cụ	7.599.400.888	7.189.341.926
Thành phẩm	43.021.813.436	33.063.175.297
Hàng hóa	99.557.089.434	87.425.895.288
TỔNG CỘNG	**190.444.594.474**	**168.432.157.619**

(*) Tại ngày 30/09/2026, giá trị hàng tồn kho giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ: 0 VNĐ

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Phục lục số: 01)

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	78.122.951.780
- Tăng trong kỳ	14.368.212.000
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	92.491.163.780
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	6.466.787.254
- Mua lại tài sản thuê tài chính	
- Khấu hao trong kỳ	6.663.462.922
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	13.130.250.176
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	71.656.164.526
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	79.360.913.604

11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Xây dựng hệ thống phần mềm	1.400.064.000	1.400.064.000
Tài sản khác	922.296.000	14.464.566.591
Xây dựng cơ bản khác	809.977.259	
TỔNG CỘNG	**3.132.337.259**	**15.864.630.591**

12 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Công ty TNHH Miza Nghi Sơn (*)	1.088.100.000.000	1.021.600.000.000
TỔNG CỘNG	**1.088.100.000.000**	**1.021.600.000.000**

(*) Tỷ lệ sở hữu là 100%

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn	*Tại 30/09/2026*	*Tại 31/12/2025*
Công cụ, dụng cụ ngắn hạn	2.386.016.446	1.874.102.855
Chi phí bảo hiểm	1.036.769.894	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	708.560.009	1.189.144.697
TỔNG CỘNG	**4.131.346.349**	**3.063.247.552**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dài hạn	1.811.230.382	1.793.334.247
Phí sửa chữa, bảo dưỡng	750.928.670	
Thuê đất	27.725.702.175	28.355.902.110
Chi phí trả trước dài hạn khác	22.185.062.679	14.138.283.316
TỔNG CỘNG	**52.472.923.906**	**44.287.519.673**

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn	*Tại 30/09/2026*	*Tại 31/12/2025*
CÔNG TY TNHH TRÍ VIỆT BIOGEN	14.949.993.568	12.582.076.990
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ THANH TÙNG	8.851.893.082	5.718.063.727
CÔNG TY TNHH SCG INTERNATIONAL CORPORATION VIỆT NAM	7.263.496.616	7.741.650.167
HỘ KINH DOANH THƯƠNG MẠI NGUYỄN THỊ NHẬT	4.445.992.883	
Phải trả cho người bán khác	52.647.143.842	20.627.381.511
TỔNG CỘNG	**88.158.519.991**	**46.669.172.395**
Dài hạn		
Phải trả cho người bán khác		63.323.448.935
TỔNG CỘNG		**63.323.448.935**

Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ N&N ĐÔNG ANH	7.632.203.990	
CÔNG TY TNHH MINNA	1.601.142.330	
Người mua trả tiền trước		
TỔNG CỘNG	**9.233.346.320**	

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Tại 31/12/2025	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Tại 30/09/2026*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	852.800.266	90.207.603.881	(84.402.061.245)	6.658.342.902
Thuế thu nhập doanh nghiệp	768.258.521	1.747.287.742	(1.118.033.344)	1.397.512.919
Thuế thu nhập cá nhân	15.712.721	516.357.347	(501.494.415)	30.575.653
Thuế khác	8.444.160	33.555.840	(42.000.000)	
TỔNG CỘNG	**1.645.215.668**	**92.504.804.810**	**(86.063.589.004)**	**8.086.431.474**

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Chi phí lãi vay	2.244.480.615	1.535.129.387
Chi phí khác	54.462.548	509.363.012
TỔNG CỘNG	**2.298.943.163**	**2.044.492.399**

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Các khoản phải trả khác	3.522.170.539	370.782.095
TỔNG CỘNG	**3.522.170.539**	**370.782.095**

18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(Xem PL02)

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.059.150.680.000	32.500.000.000	32.966.975.558	1.124.617.655.558
- Phát hành hiện hữu				
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			44.948.840.553	44.948.840.553
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	1.059.150.680.000	32.500.000.000	77.915.816.111	1.169.566.496.111
Năm nay				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.165.065.740.000	32.144.900.000	88.708.160.079	1.285.918.800.079
- Phát hành hiện hữu				
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	116.504.890.000		(116.504.890.000)	
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi			(14.444.939.180)	(14.444.939.180)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			50.562.279.858	50.562.279.858
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.281.570.630.000	32.144.900.000	8.320.610.757	1.322.036.140.757

Cổ phiếu

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
	(Số lượng)	*(Số lượng)*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**128.157.063**	**116.506.574**
Cổ phiếu đã phát hành	**128.157.063**	**116.506.574**
Cổ phiếu phổ thông	128.157.063	116.506.574
Cổ phiếu ưu đãi		
Cổ phiếu đang lưu hành	**128.157.063**	**116.506.574**
Cổ phiếu phổ thông	128.157.063	116.506.574
Cổ phiếu ưu đãi		

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

Đơn vị tính: VND

Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	*Tại 30/09/2026*	*Tại 31/12/2025*
Số đầu kỳ	1.165.065.740.000	1.059.150.680.000
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	116.504.890.000	
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu		105.915.060.000
Số cuối kỳ	1.281.570.630.000	1.165.065.740.000
Cổ tức đã chia	**116.504.890.000**	
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	116.504.890.000	

20 DOANH THU

Doanh thu bán hàng

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Tổng doanh thu	**1.144.481.430.560**	**1.093.793.058.199**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	*823.485.978.910*	*721.788.237.690*
Doanh thu bán thành phẩm	*317.938.224.350*	*369.169.820.509*
Doanh thu khác	*3.057.227.300*	*2.835.000.000*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(1.474.744.230)**	**(48.883.500)**
Hàng bán bị trả lại	*(1.474.744.230)*	(48.883.500)
Giảm giá hàng bán		
Doanh thu thuần	**1.143.006.686.330**	**1.093.744.174.699**

Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Lãi tiền gửi	*15.287.008.002*	3.552.080.791
Lãi chênh lệch tỷ giá	*6.813.890*	23.573.999
Lợi nhuận được chia	45.000.000.000	40.000.000.000
TỔNG CỘNG	**60.293.821.892**	**43.575.654.790**

21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Giá vốn hàng hóa	*795.711.459.194*	714.043.708.685
Giá vốn thành phẩm	*280.656.657.712*	319.896.441.697
Giá vốn khác	*1.864.141.416*	2.440.941.416
TỔNG CỘNG	**1.078.232.258.322**	**1.036.381.091.798**

22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Lãi tiền vay	*49.436.046.578*	33.792.640.430
Lỗ chênh lệch tỷ giá	*1.307.667.017*	323.038.344
Khác	*495.845.893*	66.852.136
TỔNG CỘNG	**51.239.559.488**	**34.182.530.910**

23 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	*998.190.915*	1.010.906.276
Chi phí khấu hao TSCĐ	*248.725.604*	230.994.423
Chi phí dịch vụ mua ngoài	*4.551.535.013*	5.229.868.140
Chi phí bằng tiền khác	*83.149.174*	17.161.248
TỔNG CỘNG	**5.881.600.706**	**6.488.930.087**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	*7.928.302.138*	6.416.834.332
Chi phí khấu hao tài sản cố định	*798.689.033*	1.178.730.648
Chi phí dịch vụ mua ngoài	*5.117.816.695*	5.161.415.058
Chi phí bằng tiền khác	*2.049.744.421*	1.218.516.715
TỔNG CỘNG	**15.894.552.287**	**13.975.496.753**

24 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	194.682.683.912	206.269.243.765
Chi phí nhân công	22.652.474.423	18.905.688.508
Chi phí KHTSCĐ, tài sản thuê tài chính và tiền thuê đất phân bổ	22.891.966.250	24.384.700.943
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.623.788.984	61.762.777.437
Chi phí khác bằng tiền	2.843.839.370	4.174.268.855
TỔNG CỘNG	**316.694.752.939**	**315.496.679.508**

25 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	52.188.962.230	46.310.694.490
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	10.437.792.446	9.262.138.898
Các khoản thuế TNDN điều chỉnh:		
Chi phí khấu hao không được khấu trừ thuế	81.186.750	81.186.750
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	107.703.176	18.528.289
Lợi nhuận được chia	(9.000.000.000)	(8.000.000.000)
Chi phí thuế TNDN	**1.626.682.372**	**1.361.853.937**

26 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Miza Nghi Sơn	Công ty con

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Công ty TNHH Miza Nghi Sơn		Lợi nhuận được chia	45.000.000.000	40.000.000.000
		Lợi nhuận đã thu	36.000.000.000	15.000.000.000
		Góp vốn	66.500.000.000	

Tại ngày 30/09/2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại 30/09/2026*	*Tại 31/12/2025*
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Miza Nghi Sơn	Công ty con	Lợi nhuận được chia	9.000.000.000	
TỔNG CỘNG			**9.000.000.000**	

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Chủ tịch HĐQT	836.151.825	791.324.250
Ông Hoàng Tự Lập	Thành viên độc lập		
Ông Đinh Tấn Hưng	Thành viên độc lập		
Ông Lê Văn Hiệp	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	340.378.606	213.405.500
Ông Nguyễn Hữu Tú	Phó Tổng Giám đốc	325.730.411	365.020.000
Ông Vũ Anh Trà	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	187.844.952	192.537.750
Ông Dương Ngọc Thế	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 01 tháng 4 năm 2025	496.718.629	251.370.000
TỔNG CỘNG		**2.186.824.423**	**1.813.657.500**

Tiền lương của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Tiền lương của Ban kiểm soát:	606.808.649	498.529.753

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 30/09/2026	*Tại 31/12/2025*
Ngoại tệ (Đô la Mỹ)	4.649,61	4.703,84

28 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ theo khu vực địa lý của Công ty như sau:

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 *Đơn vị tính: VND*

	Trong nước	*Nước ngoài*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.118.180.168.280	24.826.518.050	1.143.006.686.330
Tổng doanh thu thuần	**1.118.180.168.280**	**24.826.518.050**	**1.143.006.686.330**
Kết quả			
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	61.563.839.134	3.210.588.874	64.774.428.008
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)			(12.585.465.778)
Lợi nhuận thuần trước thuế			52.188.962.230
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			(1.626.682.372)
Lợi nhuận thuần sau thuế			50.562.279.858
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026			
Tài sản và nợ phải trả			
Tổng tài sản			2.362.517.322.050
Tài sản bộ phận	*213.101.554.704*		*213.101.554.704*
Tài sản không phân bổ (**)			*2.149.415.767.346*
Tổng nợ phải trả			1.040.481.181.293
Nợ phải trả bộ phận	*88.158.519.991*		*88.158.519.991*
Nợ phải trả không phân bổ (***)			*952.322.661.302*

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 *Đơn vị tính: VND*

	Trong nước	*Nước ngoài*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.057.935.017.090	35.858.041.109	1.093.793.058.199
Tổng doanh thu thuần	**1.057.935.017.090**	**35.858.041.109**	**1.093.793.058.199**
Kết quả			
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	52.834.087.171	4.528.995.730	57.363.082.901
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)			(11.052.388.411)
Lợi nhuận thuần trước thuế			46.310.694.490
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			(1.361.853.937)
Lợi nhuận thuần sau thuế			44.948.840.553

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tài sản và nợ phải trả

Tổng tài sản		1.987.540.095.963
Tài sản bộ phận	*349.134.552.756*	*349.134.552.756*
Tài sản không phân bổ (**)		*1.627.321.769.842*
Tổng nợ phải trả		817.973.599.852
Nợ phải trả bộ phận	*117.597.887.970*	*117.597.887.970*
Nợ phải trả không phân bổ (***)		*700.375.711.882*

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp sử dụng chung, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm toàn bộ tài sản của Công ty ngoại trừ khoản mục phải thu khách hàng.

(***) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm toàn bộ công nợ phải trả của Công ty ngoại trừ khoản mục người mua trả tiền trước.

29 PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

ĐVT: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG			
Các khoản tương đương tiền	82.375.628.481	589.311.967	82.964.940.448
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	141.620.840.000	434.187.575	142.055.027.575
Phải thu ngắn hạn khác	3.573.229.590	(1.023.499.542)	2.549.730.048
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ			
Tăng, giảm các khoản phải thu	(50.038.965.605)	823.960.035	(49.215.005.570)
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	85.369.646.041	823.960.035	86.193.606.076

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Hoàng Huê	Nguyễn Thị Thoa	Lê Văn Hiệp

9

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Phụ lục số: 01

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiệnvận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	95.040.310.456	192.973.830.049	28.017.886.007	1.508.457.290	4.421.828.198	321.962.312.000
- Mua trong kỳ	2.178.813.630	8.748.985.420	-	140.100.000	-	11.067.899.050
- Bán và thuê lại tài sản	-	-	(395.000.000)	-	-	(395.000.000)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	**97.219.124.086**	**201.722.815.469**	**27.622.886.007**	**1.648.557.290**	**4.421.828.198**	**332.635.211.050**
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	44.145.829.556	129.340.325.646	23.594.197.932	1.222.826.429	2.607.180.260	200.910.359.823
- Khấu hao trong kỳ	4.104.470.616	9.643.016.879	1.485.989.145	109.840.985	254.985.768	15.598.303.393
- Bán thanh lý TSCĐ			(395.000.000)			(395.000.000)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	**48.250.300.172**	**138.983.342.525**	**24.685.187.077**	**1.332.667.414**	**2.862.166.028**	**216.113.663.216**
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	50.894.480.900	63.633.504.403	4.423.688.075	285.630.861	1.814.647.938	121.051.952.177
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	**48.968.823.914**	**62.739.472.944**	**2.937.698.930**	**315.889.876**	**1.559.662.170**	**116.521.547.834**

18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phụ lục số: 02

Đơn vị tính: VND

	Tại 31/12/2025		*Số trong năm*		*Tại ngày 30/09/2026*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
VAY NGẮN HẠN						
Vay ngân hàng ngắn hạn	**591.421.418.090**	**591.421.418.090**	**1.042.849.979.044**	**978.452.637.176**	**655.818.759.958**	**655.818.759.958**
Vay ngắn hạn VND:	**591.421.418.090**	**591.421.418.090**	**1.042.849.979.044**	**978.452.637.176**	**655.818.759.958**	**655.818.759.958**
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐÔNG HÀ NỘI	129.697.659.122	129.697.659.122	212.738.370.695	202.835.923.834	139.600.105.983	139.600.105.983
NGÂN HÀNG TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN VIỆT NAM HIỆN ĐẠI- CHI NHÁNH HÀ NỘI	105.933.198.125	105.933.198.125	275.690.482.262	231.811.282.823	149.812.397.564	149.812.397.564
NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CN Bắc Hà Nội	43.844.537.880	43.844.537.880	49.919.136.514	43.844.537.880	49.919.136.514	49.919.136.514
NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI - CN Đống Đa	150.000.000.000	150.000.000.000	194.649.000.349	189.657.492.470	154.991.507.879	154.991.507.879
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Thành	9.288.731.592	9.288.731.592	0	9.288.731.592	-	-
NGÂN HÀNG TNHH MTV HONG LEONG VIỆT NAM, CHI NHÁNH HÀ NỘI	102.754.206.355	102.754.206.355	195.044.384.527	186.302.978.864	111.495.612.018	111.495.612.018
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPB	-	-	14.842.618.385	14.842.618.385	-	-
NGÂN HÀNG SHINHAN BANK	49.903.085.016	49.903.085.016	99.965.986.312	99.869.071.328	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**20.602.276.916**	**20.602.276.916**	**85.946.527.082**	**19.966.420.530**	**86.582.383.468**	**86.582.383.468**
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	97.142.868	97.142.868	97.142.792	194.285.660	-	-
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN E.SUN - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI	-	-	70.082.666.754	829.333.334	69.253.333.420	69.253.333.420
Đối tượng khác	6.500.000.000	6.500.000.000	-	6.500.000.000	-	-

	Tại 31/12/2025		*Số trong năm*		*Tại ngày 30/09/2026*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
CÔNG TY CHO THUÊ TÀI CHÍNH TNHH MỘT THÀNH VIÊN NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM	6.187.500.000	6.187.500.000	9.903.492.000	6.579.576.000	9.511.416.000	9.511.416.000
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHO THUÊ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM	7.817.634.048	7.817.634.048	5.863.225.536	5.863.225.536	7.817.634.048	7.817.634.048
TỔNG CỘNG	**612.023.695.006**	**612.023.695.006**	**1.128.796.506.126**	**998.419.057.706**	**742.401.143.426**	**742.401.143.426**
VAY DÀI HẠN						
Vay ngân hàng dài hạn	-	-	**210.248.000.000**	**71.781.333.420**	**138.466.666.580**	**138.466.666.580**
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN E.SUN - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI	-	-	210.248.000.000	71.781.333.420	138.466.666.580	138.466.666.580
Nợ thuê tài chính (Trên 1 năm đến 5 năm)	**48.391.667.053**	**48.391.667.053**	-	**15.863.860.328**	**32.527.806.725**	**32.527.806.725**
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	97.142.792	97.142.792	-	97.142.792	-	-
CÔNG TY CHO THUÊ TÀI CHÍNH TNHH MỘT THÀNH VIÊN NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM	29.203.305.584	29.203.305.584	-	9.903.492.000	19.299.813.584	19.299.813.584
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHO THUÊ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM	19.091.218.677	19.091.218.677	-	5.863.225.536	13.227.993.141	13.227.993.141
TỔNG CỘNG	**48.391.667.053**	**48.391.667.053**	**210.248.000.000**	**87.645.193.748**	**170.994.473.305**	**170.994.473.305**