CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----*----**	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 43/2026/CBTT-TNI	**------***--------**
	Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM

(có thể sử dụng để công bố thông tin đồng thời đến UBCKNN và SGDCK)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Mã chứng khoán: TNI

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 Tháp A Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 Đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 37871397

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: *Đoàn Thị Thu Thủy*

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng):

Loại thông tin công bố ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2026 kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn của Công ty: https://thanhnamgroup.com.vn/

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.

Người được ủy quyền công bố thông tin
(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Đoàn Thị Thu Thủy

Tài liệu đính kèm:
- *Nội dung thông tin cần công bố và các tài liệu có liên quan*

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM
Ký ngày: 30/10/2026 18:14:19

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

MST: 0101515686

=========***=========

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	3-4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7 - 8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101515686 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 05 tháng 05 năm 2026.
Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, Tháp A, toà văn phòng Golden Palace, số 99 Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam.

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

- Ông Nguyễn Hùng Cường — Chức danh: Chủ tịch
- Bà Trần Thị Hương Giang — Chức danh: Thành viên
- Bà Đoàn Thị Thu Thủy — Chức danh: Thành viên
- Ông Bùi Văn Huân — Chức danh: Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Hiền — Chức danh: Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

- Bà Đoàn Thị Thu Thủy — Chức danh: Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

- Ông Phạm Quang Mạnh — Chức danh: Trưởng ban
- Bà Vương Thị Thúy — Chức danh: Thành viên
- Bà Lại Thu Trang — Chức danh: Thành viên

Kế toán trưởng

- Ông Lê Hữu Biên — Chức danh: Kế toán trưởng
  (Bổ nhiệm ngày 22/04/2026)
- Ông Lê Văn Hòa — Chức danh: Kế toán trưởng
  (Miễn nhiệm ngày 22/04/2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các 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 riêng.

CAM KẾT KHÁC

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**652,974,519,143**	**706,667,537,072**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**12,624,758,572**	**16,067,173,054**
Tiền	111		12,624,758,572	9,004,196,571
Các khoản tương đương tiền	112		-	7,062,976,483
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2,688,074,516**	**7,751,974,696**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2,688,074,516	7,751,974,696
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**425,845,195,053**	**494,011,042,697**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	208,911,065,347	244,428,558,410
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	20,059,275,531	1,347,345,927
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	58,800,000,000	-
Các khoản phải thu khác	136	9	138,074,854,175	248,235,138,360
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	-	-
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**206,358,842,062**	**181,782,518,857**
Hàng tồn kho	141		206,358,842,062	181,782,518,857
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5,457,648,940**	**7,054,827,768**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,005,170,184	661,478,958
Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,452,478,756	6,392,348,810
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	-	1,000,000
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**402,627,634,719**	**227,725,043,312**
Tài sản cố định	**220**		**130,608,609,430**	**84,829,039,898**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	58,603,494,837	84,820,856,557
- Nguyên giá	*222*		*88,529,887,172*	135,628,774,609
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(29,926,392,335)*	(50,807,918,052)
Tài sản cố định vô hình	227	14	**72,005,114,593**	**8,183,341**
- Nguyên giá	*228*		*73,145,540,440*	1,145,540,440
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1,140,425,847)*	(1,137,357,099)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**106,118,929,605**	**102,914,598,269**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		106,118,929,605	102,914,598,269
Tài sản dài hạn khác	**260**		**165,900,095,684**	**39,981,405,145**
Chi phí trả trước dài hạn	261		13,366,993,637	2,450,795,840
Lợi thế thương mại	269		152,533,102,047	37,530,609,305
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1,055,602,153,862**	**934,392,580,384**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**445,454,263,418**	**343,399,227,158**
Nợ ngắn hạn	**310**		**421,244,431,301**	**330,388,229,646**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	80,560,065,326	119,923,048,028
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,032,969,916	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1,783,351,170	20,280,051,614
Phải trả người lao động	314		791,678,699	584,972,055
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1,076,507,666	691,449,568
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319		2,750,946,692	79,174,450
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	331,892,483,901	187,473,106,000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,356,427,931	1,356,427,931
Nợ dài hạn	**330**		**24,209,832,117**	**13,010,997,512**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	23,855,727,412	11,994,156,018
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		354,104,705	1,016,841,494
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**610,147,890,444**	**590,993,353,226**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**610,147,890,444**	**590,993,353,226**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		525,000,000,000	525,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*525,000,000,000*	*525,000,000,000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		3,811,400,000	3,811,400,000
Quỹ đầu tư phát triển	418		4,180,283,793	4,180,283,793
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24,565,338,083	7,922,302,671
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*7,922,302,671*	(35,822,296,452)
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*16,643,035,412*	43,744,599,123
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		52,590,868,568	50,079,366,762
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1,055,602,153,862**	**934,392,580,384**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Hữu Biên	Lê Hữu Biên	Nguyễn Hùng Cường
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**525,312,074,082**	**175,040,152,086**	**1,222,367,264,114**	**706,008,297,768**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**21**	**109,167,668**	-	**109,167,668**	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**525,202,906,414**	**175,040,152,086**	**1,222,258,096,446**	**706,008,297,768**
Giá vốn hàng bán	11	22	499,781,420,174	168,358,540,974	1,183,560,725,816	681,564,403,311
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**25,421,486,240**	**6,681,611,112**	**38,697,370,630**	**24,443,894,457**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	7,781,644,238	159,882,529	57,979,097,138	1,304,213,504
Chi phí tài chính	22	24	15,136,263,408	3,725,751,883	44,753,104,834	10,730,671,858
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		9,187,384,640	3,725,751,883	21,860,752,908	*10,688,329,920*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**24**		-	(1,805,958,898)	-	**(5,443,426,476)**
Chi phí bán hàng	25	25	4,472,732,413	1,184,081,013	8,798,455,033	3,560,539,615
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	10,932,429,293	3,163,642,811	30,240,725,530	9,746,177,058
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**2,661,705,364**	**(3,037,940,963)**	**12,884,182,371**	**(3,732,707,046)**
Thu nhập khác	31		36,583,752,829	37	40,875,090,548	366,157
Chi phí khác	32	26	36,446,234,178	102,851,081	36,798,764,267	363,772,261
Lợi nhuận khác	**40**		**137,518,651**	**(102,851,044)**	**4,076,326,281**	**(363,406,104)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**2,799,224,015**	**(3,140,792,007)**	**16,960,508,652**	**(4,096,113,150)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	344,576,060	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5,223,833	152,624,034	(662,736,789)	350,206,908
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**2,794,000,182**	**(3,293,416,041)**	**17,278,669,381**	**(4,446,320,058)**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		2,607,365,224	(3,328,386,433)	16,643,035,412	(4,534,741,882)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		186,634,958	34,970,392	635,633,969	88,421,824
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27**				

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Hữu Biên	**Lê Hữu Biên**	**Nguyễn Hùng Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Qúy III	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	***01***		***16,960,508,652***	***(4,096,113,150)***
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		107,925,797	*6,883,652,206*
Các khoản dự phòng	03		-	*9*
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(3,130,434,815)	*(1,304,213,504)*
Chi phí lãi vay	06		21,860,752,908	*10,688,329,920*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	**08**		***35,798,752,542***	***12,171,655,481***
vốn lưu động				
Tăng giảm các khoản phải thu	09		4,785,698,078	*26,043,212,124*
Tăng giảm hàng tồn kho	10		9,209,717,293	*(13,693,033,756)*
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(239,581,918,243)	*16,041,772,103*
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(10,515,419,671)	*(942,950,594)*
Tiền lãi vay đã trả	14		(21,640,801,855)	*(11,082,875,075)*
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	*(260,162,720)*
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(221,943,971,856)***	***28,277,617,562***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		42,051,657,528	*(2,574,024,153)*
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		21,045,181,819	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		4,193,380,540	*(224,079,397)*
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,030,000,000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(221,377,419,480)	*(68,700,000,000)*
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		221,000,000,000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		238,208,917	*1,295,710,195*
Điều chỉnh dòng tiền hợp nhất			-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***68,181,009,324***	***(70,202,393,355)***
			-	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	
Tiền thu từ đi vay	33		550,600,877,437	*242,833,986,403*
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(400,280,329,388)	*(357,164,398,457)*
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***150,320,548,049***	***(114,330,412,054)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		(3,442,414,483)	*(156,255,187,847)*
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**16,067,173,054**	***174,304,665,627***
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**12,624,758,572**	***18,049,477,780***

Hà nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Hữu Biên	Lê Hữu Biên	Nguyễn Hùng Cường
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Thành Nam. Hiện tại Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101515686 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội thay đổi lần 18 ngày 05/05/2026. Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 525.000.000 đồng. chia thành 52.500.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 3, Tháp A, Toà Nhà Văn Phòng Golden Palace, Số 99 Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP.Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Hùng Cường

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

- Bán buôn máy móc. thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán máy móc. thiết bị vật tư trong lĩnh vực công nghiệp. cơ kim khí và xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản. quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu. chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản: Khai thác cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Vận tải hàng hóa; dịch vụ vận tải hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng. công nghiệp giao thông;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Buôn bán ô tô xe máy;
- Đại lý. môi giới. đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại. đại lý mua bán ký gửi hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Dịch vụ khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Sản xuất máy thông dụng khác. Chi tiết: Sản xuất máy móc. thiết bị vật tư trong lĩnh vực công nghiệp. cơ kim khí và xây dựng;
- Bốc xếp hàng hóa. Chi tiết: Bốc xếp;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Buôn bán các loại sắt thép;

- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất gia công các loại sản phẩm cơ khí;
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện. doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/09/2026, cấu trúc doanh nghiệp như sau:

Công ty con với các thông tin dưới đây:

Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPG	Lầu 11, Tòa Nhà Hải Âu Building, số 39B Trường Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh	59%	59%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	Thôn Đồng Âm, xã Yên Xuân, Tp. Hà Nội	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Điện áp Mái Việt Nam (*)	Thôn Suối Cối 1, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Green Solar Việt Nam (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Hệ thống Điện Áp Mái (*)	Thôn Phong Hậu, xã Phú Hòa, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Sản xuất Năng		95%	95%	

lượng Điện Mặt trời (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk			Thương mại và sản xuất điện
Công ty CP Xuất khẩu Cà phê Việt Nam	Thôn Cổ Nhổi, Xã Hướng Phùng, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam	98.33%	98.33%	Sản xuất và xuất khẩu cà phê

(*) Các công ty con mà Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND). theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. 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 của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2.2 KỲ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ. tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính. giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời. hỏng. kém phẩm chất…) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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 liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

Nhóm tài sản	**Thời gian khấu hao (năm)**
Nhà xưởng. vật kiến trúc	15
Máy móc. thiết bị	03 - 10
Thiết bị. dụng cụ quản lý	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia từ các Công ty phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh

doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) 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 ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

3.9. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau khi trừ thuế thu nhập doanh nghiệp và thể hiện tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Trường hợp chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận cho cổ đông vượt quá phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, phần chênh lệch được ghi giảm vào vốn góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được phân chia cho các cổ đông theo tỷ lệ vốn góp sau khi được Hội đồng quản trị thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật Việt Nam.

3.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro. lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; đồng thời đơn vị có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

Doanh thu bán hàng xuất khẩu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành thủ tục hải quan về kê khai xuất khẩu hàng hóa và hàng thực xuất khỏi cảng Việt Nam.

Doanh thu hoạt động tài chính là lợi nhuận được chia hàng năm (nếu có) từ các Doanh nghiệp mà Công ty tham gia góp vốn, lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh. có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

Giá vốn hàng hóa và dịch vụ khác được xác định trên cơ sở nguyên tắc phù hợp với doanh thu thực hiện trong kỳ kế toán.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.12 THUẾ

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang. nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực được áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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 tuỳ 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.

3.13 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự

định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

3.14 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền, phải thu ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

3.15 BÊN LIÊN QUAN

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng trực tiếp hoặc gián tiếp kiểm soát được hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là Công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 *VND*	01/01/2026 *VND*
Tiền mặt	11,655,306,909	8,452,474,348
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	969,451,663	551,722,223
Các khoản tương đương tiền	-	7,062,976,483
	12,624,758,572	**16,067,173,054**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý *VND*
Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,688,074,516	-	2,688,074,516	7,751,974,696	-	7,751,974,696
Tổng cộng	**2,688,074,516**	**-**	**2,688,074,516**	**7,751,974,696**	**-**	**7,751,974,696**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 *VND*	01/01/2026 *VND*
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Kscons	6,960,649,424	
Công ty TNHH 2HC Việt Nam	-	26,380,954,413
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	21,898,472,897	8,922,543,711
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	14,555,505,234	25,497,339,467
Công ty CP Công nghiệp JK Việt Nam	7,149,835,806	
Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	15,999,365,584	39,256,525,967
Công ty TNHH Đầu Tư - Thương Mại và XNK Minh Phú	55,935,979,968	
Công ty CP CIC Việt Nam		21,197,765,194
Công ty CP Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô		23,576,581,577
Công ty CP Sản xuất Xuất nhập Khẩu Phú Cường		57,492,151,500
NKG COPROCAFE SA	83,060,109	
NKG BERO ITALIA SPA	200,425,447	
SARL EMBA	8,906,040,000	
Công ty Điện lực Đắk Lắk - Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	6,597,741,624	6,393,743,112
Công ty CP Quốc tế Đông Á	3,679,133,504	13,162,455,900
Công ty CP Thép Sài Gòn	3,689,198,490	5,746,564,439
Các đối tượng khác	70,405,493,066	16,801,933,130
TỔNG	**208,911,065,347**	**244,428,558,410**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Công ty CP China Steel & Nippon Steel Việt Nam		559,951,700
Công ty Cổ phần Cà phê Hữu cơ Đắk Lắk	12,052,632,947	
Công ty CP Western Homes	379,500,000	379,500,000
Công ty TNHH Đoan Thành Đạt		368,120,759
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	7,627,142,584	39,773,468
	20,059,275,531	**1,347,345,927**

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Tạm ứng	79,534,000	-	5,263,413,425	-
Ký cược, ký quỹ	23,628,845,333	-	227,900,000	-
Phải thu khác	114,366,474,842	-	242,743,824,935	-
	138,074,854,175	**-**	**248,235,138,360**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Nguyên vật liệu	23,881,964,579	-	1,722,014,885	-
Công cụ dụng cụ	392,031,163	-	900,000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	16,842,025,299	-	-	-
Sản phẩm	14,194,090,382	-	-	-
Hàng hóa	151,048,730,639	-	180,059,603,972	-
	206,358,842,062	**-**	**181,782,518,857**	**-**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2026 *VND*	Số đầu năm *VND*
Ngắn hạn	**1,005,170,184**	**661,478,958**
Công cụ dụng cụ	1,005,170,184	661,478,958
Dài hạn	**13,366,993,637**	**2,450,795,840**
Công cụ dụng cụ	13,366,993,637	2,450,795,840
Cộng	**14,372,163,821**	**3,112,274,798**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ	**117,772,322,437**	**3,007,940,991**	**13,201,728,766**	**1,646,782,415**	**-**	**135,628,774,609**
Tăng trong kỳ	15,883,098,839	13,214,763,728	6,779,419,198	-	71,707,300	35,948,989,065
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*1,417,052,960*				-	1,417,052,960
- Mua trong kỳ		*140,000,000*	*6,324,873,744*			6,464,873,744
- Tăng do hợp nhất	*14,466,045,879*	*13,074,763,728*	*454,545,454*		*71,707,300*	28,067,062,361
Giảm trong kỳ	(79,501,128,102)	(232,590,909)	(3,069,637,324)	(244,520,167)	-	(83,047,876,502)
- Thanh lý, nhượng bán	*(79,501,128,102)*	*(232,590,909)*	*(3,069,637,324)*	*(244,520,167)*	-	(83,047,876,502)
Số cuối kỳ	**54,154,293,174**	**15,990,113,810**	**16,911,510,640**	**1,402,262,248**	**71,707,300**	**88,529,887,172**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu kỳ	**41,482,947,784**	**1,964,530,003**	**5,781,074,464**	**1,579,365,801**	**-**	**50,807,918,052**
Tăng trong kỳ	5,354,373,130	1,643,899,821	788,088,344	4,362,726	12,561,632	7,803,285,653
- Khấu hao trong kỳ	*4,949,455,610*	*1,039,112,610*	*753,875,247*	*4,362,726*	*6,971,545*	6,753,777,738
- Tăng do hợp nhất	*404,917,520*	*604,787,211*	*34,213,097*		*5,590,087*	1,049,507,915
Giảm trong kỳ	(26,613,135,626)	(50,615,529)	(1,845,886,493)	(175,173,722)	-	(28,684,811,370)
- Thanh lý, nhượng bán	*(26,613,135,626)*	*(50,615,529)*	*(1,845,886,493)*	*(175,173,722)*	-	(28,684,811,370)
Số cuối kỳ	**20,224,185,288**	**3,557,814,295**	**4,723,276,315**	**1,408,554,805**	**12,561,632**	**29,926,392,335**

GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
- Tại ngày đầu kỳ	**76,289,374,653**	**1,043,410,988**	**7,420,654,302**	**67,416,614**	**-**	**84,820,856,557**
- Tại ngày cuối kỳ	**33,930,107,886**	**12,432,299,515**	**12,188,234,325**	**(6,292,557)**	**59,145,668**	**58,603,494,837**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất *VND*	*Bản quyền* *VND*	*Nhãn hiệu, tên thương mại* *VND*	*Phần mềm máy tính* *VND*	*Tài sản khác* *VND*	*Tổng* *VND*
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ			49,100,000	1,096,440,440		1,145,540,440
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	72,000,000,000	72,000,000,000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	49,100,000	1,096,440,440	72,000,000,000	73,145,540,440
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu kỳ			40,916,659	1,096,440,440		1,137,357,099
Tăng trong kỳ	-	-	3,068,748	-	-	3,068,748
- Khấu hao trong kỳ			3,068,748			*3,068,748*
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	43,985,407	1,096,440,440	-	1,140,425,847
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**-**	**-**	**8,183,341**	**-**	**-**	**8,183,341**
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**-**	**5,114,593**	**-**	**72,000,000,000**	**72,005,114,593**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Thương Mại Đông Á			-	-
Công ty TNHH SX và TM Inox Việt Nam	12,132,307,555	12,132,307,555	33,554,213,988	33,554,213,988
Công ty CP Quốc tế Đông Á	43,908,038,931	43,908,038,931	31,994,136,961	31,994,136,961
Công ty TNHH Kinh doanh Đông Á			13,200,495,022	13,200,495,022
Công ty CP Thép Sài Gòn		-	21,110,387,870	21,110,387,870
Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt		-	6,084,158,190	6,084,158,190
Công ty TNHH Một thành viên Ngọc Khánh Sơn La		-	2,189,000,000	2,189,000,000
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT XUẤT NHẬP KHẨU PHÚ CƯỜNG	11.199.170.644	11.199.170.644		
Phải trả cho các đối tượng khác	13,320,548,196	13,320,548,196	11,790,655,997	11,790,655,997
	80,560,065,326	**80,560,065,326**	**119,923,048,028**	**119,923,048,028**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	*VND*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1,032,969,916	-
Tổng cộng	**1,032,969,916**	**-**

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	*VND*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,750,946,692	79,174,450
Tổng cộng	**2,750,946,692**	**79,174,450**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ		Tăng do HNKD	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu		Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT hàng bán nội địa	15,527,211,519	-	-	3,787,188,150	18,570,670,496	1,246,600,722	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	18,898,652	344,576,060	18,898,652	344,576,060	-
Thuế thu nhập cá nhân	27,366,870	-	41,725,748	618,015,395	494,933,625	192,174,388	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4,725,473,225	1,000,000	-	224,757,715	4,949,230,940	-	-
	20,280,051,614	**1,000,000**	**60,624,400**	**4,974,537,320**	**24,033,733,713**	**1,783,351,170**	**-**

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2026		Trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngắn hạn	**328,162,595,133**	**328,162,595,133**	**550,600,877,437**	**400,280,329,388**	**177,842,047,084**	**177,842,047,084**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	123,778,893,207	123,778,893,207	244,164,459,873	239,677,613,750	119,292,047,084	119,292,047,084
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	59,980,782,298	59,980,782,298	70,247,448,964	68,816,666,666	58,550,000,000	58,550,000,000
Ngân hàng Vietinbank	25,944,653,600	25,944,653,600	30,614,653,600	4,670,000,000		
Ngân hàng VP bank	64,661,788,960	64,661,788,960	101,787,100,000	37,125,311,040		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	53,796,477,068	53,796,477,068	103,787,215,000	49,990,737,932		
Vay dài hạn đến hạn trả	**3,729,888,768**	**3,729,888,768**	**441,299,997**	**6,342,470,145**	**9,631,058,916**	**9,631,058,916**
Ngân hàng TM Quân đội	3,141,488,772	3,141,488,772		5,901,170,148	9,042,658,920	9,042,658,920
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	588,399,996	588,399,996	441,299,997	441,299,997	588,399,996	588,399,996
	331,892,483,901	**331,892,483,901**	**551,042,177,434**	**406,622,799,533**	**187,473,106,000**	**187,473,106,000**

(1) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202025391481 ký ngày 11/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Thủ đô; hạn mức cấp tín dụng là 149.600.000.000 VND và theo thông báo mới năm 2026 hạn mức cấp tín dụng là 104.000.000.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

- Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

(2) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0325/2026/HDHM-PN/SHB.112500 ký ngày 07/08/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng là 30.000.000.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;
- Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thép các loại;

(3) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số CLC-101215-01 ký ngày 20/08/2026giữa Công ty Cổ phần xuất khẩu cà phê Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng là 145.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu mươi tỷ đồng). Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;
- Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

(4) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 25122024 ký ngày 25/12/2024 giữa Công ty Cổ phần xuất khẩu cà phê Việt Nam và NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN TÀI LỘC – Chi nhánh Thanh trì. Hạn mức cấp tín dụng là 50.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng). Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

(5) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3030638693/2026-HĐCVHM/NHCT490-CAPHEVIETNAM ký ngày 30/09/2025 giữa Công ty Cổ phần xuất khẩu cà phê Việt Nam và NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – Chi nhánh Sông Hàn. Hạn mức cấp tín dụng là 55.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ đồng). Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

- Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026		Trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay dài hạn	**23,855,727,412**	**23,855,727,412**	**21,224,399,996**	**8,774,428,606**	**11,510,912,465**	**11,510,912,465**
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Trần Duy Hưng	7,216,483,859	7,216,483,859	4,300,000,000	662,949,482	3,579,433,341	3,579,433,341
Khoản vay dài hạn Vietinbank	16,156,000,000	16,156,000,000	16,336,000,000	180,000,000		
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	-	7,931,479,124	7,931,479,124	8,414,722,677
	23,855,727,412	**26,035,513,969**	**21,224,399,996**	**8,774,428,606**	**11,994,156,018**	**11,994,156,018**

(1) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 806400397823 ký ngày 8/1/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam – Chi nhánh Trần Duy Hưng. Hạn mức cấp tín dụng là 4.707.200.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

- Thời hạn cấp hạn mức là 96 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

(2) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 3030638693/2026-HĐCVTL/NHCT490-CAPHEVIETNAM ký ngày 30/09/2025 giữa Công ty Cổ phần xuất khẩu cà phê Việt Nam và NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – Chi nhánh Sông Hàn. Hạn mức cấp tín dụng là 18.200.000.000 VND (Bằng chữ: Mười tám tỷ hai trăm triệu đồng). Mục đích cho vay: Bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thửa số 55, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Tân An, tp Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

- Thời hạn cấp hạn mức là 84 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

(3) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 806400454345 ký ngày 24/04/2026 giữa Công ty Cổ phần xuất khẩu cà phê Việt Nam và Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam – Chi nhánh Trần Duy Hưng. Hạn mức cấp tín dụng là 4.300.000.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

- Thời hạn cấp hạn mức là 96 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Số dư đầu năm trước	**525,000,000,000**	**3,811,400,000**	**4,180,283,793**	**7,922,302,671**	**50,079,366,762**	**590,993,353,226**
Lỗ trong năm trước	-	-	-			
	-	-	-			
Điều chỉnh khác	-	-	-		-	
Số dư cuối năm trước	**525,000,000,000**	**3,811,400,000**	**4,180,283,793**	**7,922,302,671**	**50,079,366,762**	**590,993,353,226**
Số dư đầu năm nay	**525,000,000,000**	**3,811,400,000**	**4,180,283,793**	**7,922,302,671**	**50,079,366,762**	**590,993,353,226**
Lãi trong năm	-	-	-	16,643,035,412	-	16,643,035,412
Tăng do góp vốn vào công ty con Café Việt	-	-	-	-	2,511,501,806	2,511,501,806
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-			-
Số dư cuối năm nay	**525,000,000,000**	**3,811,400,000**	**4,180,283,793**	**24,565,338,083**	**52,590,868,568**	**610,147,890,444**

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,222,367,264,114	706,008,297,768
Tổng cộng	**1,222,367,264,114**	**706,008,297,768**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Giá vốn hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1,183,560,725,816	681,564,403,311
Tổng cộng	**1,183,560,725,816**	**681,564,403,311**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Lãi tiền gửi Ngân hàng	391,628,143	
Lãi chậm thanh toán	2,686,178,082	
Chiết khấu thanh toán	15,448,557,896	
Lãi chênh lệch tỷ giá	864,965,160.00	
Lãi giao dịch sàn Cafe	31,194,221,876	1,304,213,504
Doanh thu hoạt động tài chính	7,393,545,981	
Tổng cộng	**57,979,097,138**	**1,304,213,504**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Chi phí tài chính khác	44,753,104,834	10,730,671,858
Trong đó: *Chi phí lãi vay*	21,860,752,908	10,688,329,920
Tổng cộng	**44,753,104,834**	**10,730,671,858**

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,798,455,033	3,560,539,615
Tổng cộng	**8,798,455,033**	**3,560,539,615**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2026	**Năm 2025**
	VND	*VND*
	30,240,725,530	9,746,177,058
	30,240,725,530	**9,746,177,058**

26. THU NHẬP KHÁC

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Thu nhập khác	40,875,090,548	366,157
Tổng cộng	**40,875,090,548**	**366,157**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
	Năm 2026	**Năm 2025**
Chi phí khác	36,798,764,267	363,772,261
Tổng cộng	**36,798,764,267**	**363,772,261**

Hà nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Hữu Biên	**Lê Hữu Biên**	**Nguyễn Hùng Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**