CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA

71/4A, đường Hiệp Thành 13, KP7, P.Hiệp Thành, Quận 12 , TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÍ 3 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA, L=71/4a Hiệp Thành 13, Khu Phố 7, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh, ST=TP Hồ Chí Minh, UID=MST:0303292182, E=saho@namhoatoys.com
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 21:18:49+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	46,295	46,023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**1000**		**239,100,157,701**	**287,651,943,136**
I. Tiền và các khoản tương đương	**1100**	V.1	**14,043,132,947**	**167,384,396,600**
1. Tiền	1110		14,043,132,947	7,823,197,898
2. Các khoản tương đương tiền	1120		-	159,561,198,702
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**1200**		**87,341,440,004**	**-**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1230		87,341,440,004	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**1300**		**103,104,029,121**	**83,587,379,351**
1. Phải thu khách hàng	1310	V.2	75,055,156,761	48,731,656,314
2. Trả trước cho người bán	1320	V.3	2,147,275,235	906,322,222
6. Phải thu ngắn hạn khác	1350	V.4	27,357,621,636	35,405,425,326
7. Dự phòng phải thu khó đòi	1360	V.5	(1,456,024,511)	(1,456,024,511)
IV. Hàng tồn kho	**1400**	V.6	**27,239,594,782**	**34,864,760,581**
1. Hàng tồn kho	1410		28,483,639,875	36,108,805,674
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1490		(1,244,045,093)	(1,244,045,093)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**1600**		**7,371,960,847**	**1,815,406,604**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	1610	V.7	2,125,279,345	1,815,406,604
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1620		5,246,681,502	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**2000**		**237,737,404,730**	**165,952,715,761**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**2100**		**1,170,021,600**	**1,170,021,600**
5. Phải thu dài hạn khác	2150	V.4	1,170,021,600	1,170,021,600
II. Tài sản cố định	**2200**		**29,636,356,827**	**32,474,207,850**
1. Tài sản cố định hữu hình	**2210**	V.8	**29,636,356,827**	**32,474,207,850**
- Nguyên giá	*2220*		62,262,176,075	60,832,247,321
- Hao mòn luỹ kế	*2230*		(32,625,819,248)	(28,358,039,471)
- Nguyên giá	*2280*		844,290,000	844,290,000
- Hao mòn luỹ kế	*2290*		(844,290,000)	(844,290,000)
IV. Bất động sản đầu tư (240 = 241 + 242)	***2400***	V.10	**16,167,443,741**	**17,174,764,836**
- Nguyên giá	2410		40,722,467,855	40,722,467,855
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*2420*		(24,555,024,114)	(23,547,703,019)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + …+ 255)	**2600**	V.11	**186,961,119,881**	**111,727,886,815**
1. Đầu tư vào công ty con	2610		201,104,732,000	136,504,732,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	2640		(14,143,612,119)	(24,776,845,185)
VII. Tài sản dài hạn khác (260=261+262+263+268)	**2700**		**3,802,462,681**	**3,405,834,660**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2710	V.7	3,802,462,681	3,405,834,660
CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**2800**		**476,837,562,431**	**453,604,658,897**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	46,295	46,023
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**3000**		**161,421,501,354**	**103,020,110,382**
I. Nợ ngắn hạn	**3100**		**156,031,501,354**	**97,120,110,382**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	3110	V.12	19,354,835,311	8,764,836,615
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3120	V.13	1,808,530,607	678,090,969
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	3130		73,359,000	14,297,500
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	3140	V.14	4,299,672,927	20,276,266,289
5. Phải trả người lao động	3150		7,415,152,884	8,355,600,771
6.Chi phí phải trả ngắn hạn	3160	V.15	4,174,755,952	359,541,863
9. Doanh thu chưa thực hiện	3190		1,746,797,695	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	3200	V.16	1,680,994,201	2,095,894,801
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3210	V.17	115,477,402,777	56,575,581,574
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 +…+ 342 + 343)	**3300**		**5,390,000,000**	**5,900,000,000**
8. Phải trả dài hạn khác	3380	V.16	2,990,000,000	1,700,000,000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3390	V.17	2,400,000,000	4,200,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**4000**		**315,416,061,077**	**350,584,548,515**
1. Vốn đầu tư chủ sở hữu	**4110**		**240,281,690,000**	**240,281,690,000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	4111		240,281,690,000	240,281,690,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**4200**		**75,134,371,077**	**110,302,858,515**
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	4201		38,291,764,515	56,458,405,650
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	4202		36,842,606,562	53,844,452,865
TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**4400**		**476,837,562,431**	**453,604,658,897**

NGUYỄN THỊ THU HUYỀN	**NGUYỄN ĐỨC CƯỜNG**	**NGUYEN VAN THANG**
Người lập	**Kế Toán Trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Qúy 3 năm 2026

Đơn vị tính:VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025	Lũy kế đến Quí 3 Năm 2026	Lũy kế đến Quí 3 Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**96,896,416,445**	**70,705,084,669**	**189,303,097,296**	**174,058,665,171**
2. Các khoản giảm trừ	*02*		1,663,680,333	3,650,496,565	1,663,680,333	4,931,245,726
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01 - 03)	**10**		**95,232,736,112**	**67,054,588,104**	**187,639,416,963**	**169,127,419,445**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	73,277,302,741	52,412,343,629	147,522,746,258	131,251,840,743
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**21,955,433,371**	**14,642,244,475**	**40,116,670,705**	**37,875,578,702**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2,281,167,021	3,184,742,735	9,386,846,294	5,385,375,136
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	(1,991,234,712)	1,560,913,621	(5,585,463,163)	11,741,233,846
-Trong đó: Lãi vay phải trả	*24*		*1,790,324,693*	1,186,130,209	*3,586,367,816*	*3,644,966,738*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2,033,194,749	1,773,688,403	3,976,136,739	5,855,298,155
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3,745,717,482	2,906,633,114	10,305,553,840	9,486,985,457
11.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21+ (22-23) - (25+23)}	**30**		**20,448,922,873**	**11,585,752,072**	**40,807,289,583**	**16,177,436,380**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2,800,569	111,629,063	701,148,951	462,228,370
13. Chi phí khác	32	VI.6	114,539,521	224,781	131,903,890	467,643,027
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(111,738,952)**	**111,404,282**	**569,245,061**	**(5,414,657)**
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30+ 40)	**50**		**20,337,183,921**	**11,697,156,354**	**41,376,534,644**	**16,172,021,723**
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	51	VI.7	2,058,990,212	880,244,895	4,533,928,082	2,319,361,141
17. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51)	**60**		**18,278,193,709**	**10,816,911,459**	**36,842,606,562**	**13,852,660,582**

NGUYỄN THỊ THU HUYỀN	**NGUYỄN ĐỨC CƯỜNG**	**NGUYỄN VAN THANG**
Người lập	**Kế Toán Trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

cho kỳ hoạt động từ 01.01.2026 đến 30.09.2026

Chỉ tiêu	Mã Số	Thuyết minh	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026 VND	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025 VND
1	2	3		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**		**41,376,534,644**	**16,172,021,723**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	*2*		5,275,100,872	*8,475,863,185*
- Các khoản dự phòng	*3*		(10,633,233,066)	3,218,755,001
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	*4*		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	*5*		-	-
- Chi phí lãi vay	*6*		3,586,367,816	3,644,966,738
- Các khoản điều chỉnh khác			-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**39,604,770,266**	**31,511,606,647**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	*9*		(112,104,771,276)	37,995,605,864
- Tăng, giảm hàng tồn kho	*10*		7,625,165,799	(18,929,810,662)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	*11*		5,718,955,644	*(17,602,991,810)*
- Tăng, giảm chi phí trả trước	*12*		(706,500,762)	(3,440,116,071)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	*13*		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	*14*		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	*15*		(12,539,681,773)	(2,559,773,666)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	*16*		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	*17*		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(72,402,062,102)**	**26,974,520,302**
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*		(1,429,928,754)	(1,537,001,208)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	*22*		-	-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	*23*		-	-
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	*24*		-	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	*25*		(64,600,000,000)	-
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*		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(66,029,928,754)**	**(1,537,001,208)**
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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	*32*		-	-
3.Tiền thu từ đi vay	*33*		103,510,552,187	176,893,415,806
4.Tiền chi trả nợ gốc vay	*34*		(46,408,730,984)	(177,700,738,442)
5.Tiền chi trả nợ thuê tài chính	*35*		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	*36*		(72,011,094,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(14,909,272,797)**	**(807,322,636)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(153,341,263,653)**	**24,630,196,458**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**167,384,396,600**	**10,429,777,656**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**14,043,132,947**	**35,059,974,114**

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
NGUYỄN THỊ THU HUYỀN	**NGUYỄN ĐỨC CƯỜNG**	**NGUYỄN VĂN THANG**

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn: **CÔNG TY CỔ PHẦN**
2. Lĩnh vực kinh doanh: **SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH**
3. Ngành nghề kinh doanh: **Sản Xuất Kinh Doanh Đồ Dùng Dạy Học Và Đồ Chơi Trẻ Em Bằng Gỗ**
4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng
5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:
6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con

+ CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI MIỀN QUÊ

Lô 3 , Đường 5 A, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 2 , Xã Nhơn Trạch , Tỉnh Đồng Nai
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ : 51% vốn chủ sở hữu công ty con
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ : 51% cổ phần biểu quyết

+ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NAM HOA

71/4a Đường Hiệp Thành 13, Khu phố 7, Phường Tân Thới Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ : 95% vốn chủ sở hữu công ty con
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ : 95% cổ phần biểu quyết

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Kỳ kế toán năm Từ ngày **01/01/2026 đến ngày 31/12/2026**

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Đồng việt nam

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản ký quỹ.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

Tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

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

Dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền cuối kỳ và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm 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 theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.
Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm đã mua trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 01 năm.
Tiền thuê đất: Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo theo phương pháp đường thẳng, phân bổ theo thời gian thuê đất.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 04 – 36 năm
Máy móc, thiết bị 04 – 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý 04 – 06 năm
Tài sản cố định khác 04 – 08 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

Tài sản cố định thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

Tài sản cố định thuê tài chính của Công ty là Máy móc, thiết bị được khấu hao trong 04 năm.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất lâu dài nên không thực hiện trích khấu hao.

Bằng sáng chế và thương hiệu

Bằng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

• Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

• Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

• Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua .

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và có danh sách tại ngày chốt cổ đông nhận cổ tức do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. 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 tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc năm tài chính không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các Chuẩn mực Kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế 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 hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
- Tiền mặt	110,245,946	5,979,262,768
- Tiền gửi ngân hàng	13,932,887,001	1,843,935,130
- Các khoản tương đương tiền	-	159,561,198,702
Cộng	**14,043,132,947**	**167,384,396,600**

02. Phải thu của khách hàng

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
Rosendahl Design Group	25,359,424,355	16,170,227,298
CRAYOLA LLC	14,114,560,583	
Spring Copenhagen	10,700,698,960	11,488,585,367
Các đối tượng khác	24,880,472,863	21,072,843,649
Cộng	**75,055,156,761**	**48,731,656,314**

03. Trả trước cho người bán

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
HEITER INTERNATIONAL TRADE GMBH	564,837,064	-
Global Timber	854,311,174	-
CÔNG TY TNHH MTV PVT FURNITURE	159,750,000	81,000,000
Các đối tượng khác	568,376,997	825,322,222
Cộng	**2,147,275,235**	**906,322,222**

04. Phải Thu khác

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
a) Ngắn hạn	**27,357,621,636**	**35,405,425,326**
Tổng Công Ty Cổ Phần BẢo Minh - Công Ty Bảo Minh	18,256,071,356	18,256,071,356
HDBANK - PGD TÂY HỒ	249,961,187	9,037,202
0	-	-
		-
Phải thu khác.	8,851,589,093	17,140,316,768
b) Dài hạn	**1,170,021,600**	**1,170,021,600**
Ký cược, Ký quỹ	1,170,021,600	1,170,021,600
Cộng	**28,527,643,236**	**36,575,446,926**

05. Nợ xấu

	30.09.2026 VND		01.01.2026 VND	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
				-
ARCHITECHMADE A/S	963,696,651	-	963,696,651	-
Công Ty Cổ Phần Quốc Tế TopCom	23,327,496	-	23,327,496	-
Orda Korea Co., LTD.	79,221,374	-	79,221,374	-
Đối tượng khác	389,778,990		389,778,990	-
Cộng	**1,456,024,511**	**-**	**1,456,024,511**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

06. Hàng tồn kho

	30.09.2026 VND		01.01.2026 VND	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
- Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	13,963,928,759	*(232,830,488)*	16,822,380,463	*(232,830,488)*
- Công cụ, dụng cụ	351,111,173	*(31,921,844)*	374,147,027	*(31,921,844)*
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9,653,072,708	-	7,382,367,520	-
- Thành phẩm	4,515,527,235	*(979,292,761)*	11,365,408,674	*(979,292,761)*
- Hàng hóa	-	-	-	-
- Hàng gửi đi bán	-	-	164,501,990	-
- Hàng hóa kho bảo thuế	-	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-	-	-
Cộng	**28,483,639,875**	**(1,244,045,093)**	**36,108,805,674**	**(1,244,045,093)**

Một phần giá trị hàng tồn kho được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn

07. Chi phí trả trước

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
a) Ngắn hạn	***2,125,279,345***	***1,815,406,604***
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	706,809,050	544,401,021
- Phí hoa hồng môi giới Per Kristense APS	346,488,165	-
- Các khoản khác	1,071,982,130	1,271,005,583
b) Dài hạn	***3,802,462,681***	***3,405,834,660***
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1,214,059,914	898,764,339
- Chi phí cải tạo xưởng	851,706,544	-
- Các khoản khác	1,736,696,223	2,507,070,321
Cộng	**5,927,742,026**	**5,221,241,264**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

08. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P/tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	**8,261,508,672**	**47,378,427,934**	**4,562,749,088**	**593,861,627**	**35,700,000**	**60,832,247,321**
- Mua trong năm	643,945,000	744,780,050	-	41,203,704	-	**1,429,928,754**
- đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Phân loại bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**8,905,453,672**	**48,123,207,984**	**4,562,749,088**	**635,065,331**	**35,700,000**	**62,262,176,075**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					-	-
Số dư đầu năm	**633,912,925**	**25,250,608,798**	**2,235,768,524**	**229,815,896**	**7,933,328**	**28,358,039,471**
- Khấu hao trong năm	377,153,405	3,593,512,171	281,640,339	11,011,365	4,462,497	4,267,779,777
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**1,011,066,330**	**28,844,120,969**	**2,517,408,863**	**240,827,261**	**12,395,825**	**32,625,819,248**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	**7,627,595,747**	**22,127,819,136**	**2,326,980,564**	**364,045,731**	**27,766,672**	**32,474,207,850**
Tại ngày cuối năm	**7,894,387,342**	**19,279,087,015**	**2,045,340,225**	**394,238,070**	**23,304,175**	**29,636,356,827**

Một phần Nhà cửa vật kiến trúc và Máy móc, thiết bị đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn

Tài sản cố định hữu hình là Nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê được phân loại sang Bất động sản đầu tư

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

09. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Nhãn hiệu hàng hóa	tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm			**600,000,000**		**244,290,000**	**844,290,000**
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**-**	**-**	**600,000,000**	**-**	**244,290,000**	**844,290,000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					-	-
Số dư đầu năm	**-**	**-**	**600,000,000**	**-**	**244,290,000**	**844,290,000**
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**-**	**-**	**600,000,000**	**-**	**244,290,000**	**844,290,000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Tại ngày cuối năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất thực hiện cho thuê được phân loại sang Bất động sản đầu tư

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà Xưởng	Quyền Sử Dụng Đất	BĐS nắm giữ chờ tăng giá	Tài sản BĐS đầu tư khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**37,257,042,855**	**3,465,425,000**	**-**	**-**	**40,722,467,855**
- chuyển bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**37,257,042,855**	**3,465,425,000**	**-**	**-**	**40,722,467,855**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				-	-
Số dư đầu năm	**23,547,703,019**	**-**	**-**	**-**	**23,547,703,019**
- Khấu hao trong năm	1,007,321,095	-	-	-	1,007,321,095
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-
Số dư cuối năm	**24,555,024,114**	**-**	**-**	**-**	**24,555,024,114**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**13,709,339,836**	**3,465,425,000**	**-**	**-**	**17,174,764,836**
Tại ngày cuối năm	**12,702,018,741**	**3,465,425,000**	**-**	**-**	**16,167,443,741**

Đây là các tài sản là Nhà cửa ,vật kiến trúc, các hạng mục gắn liền với nhà xưởng và Quyền sử dụng đất tại tại địa chỉ số 71/4A, khu phố 7, đường Hiệp Phước Thành, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh i. Công ty đã cho thuê theo các hợp đồng thuê tài sản với Công ty TNHH TMDV Xây dựng Fixx Systems Việt Nam. thời hạn thuê theo hợp đồng là 01 năm kể từ ngày bàn giao

Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn

Nhà xưởng đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam –Chi nhánh Chợ Lớn

11. Đầu tư tài chính dài hạn

Khoản mục	30.09.2026			01.01.2026		
	Giá gốc	Dự Phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Cty con						
- Công ty CPSX&TM Miền Quê	136,504,732,000	(14,143,612,119)	(*)	136,504,732,000	(24,774,845,185)	(*)
- Công ty CP ĐT & PT Bất động sản Nam Hoa	64,600,000,000	-		-	-	
Tổng Cộng	**201,104,732,000**	**(14,143,612,119)**		**136,504,732,000**	**(24,774,845,185)**	

(*) Báo cáo tài chính Quí 3 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 của Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Thương Mại Miền Quê lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
Công ty Cổ Phần Sản Xuất Và Thương Mại Miền Quê	5,930,938,064	3,445,167,650
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Công Nghệ Xây Dựng Việt Nam	2,010,000,000	3,392,500,000
Công Ty TNHH Gỗ Phương Đông	1,120,074,973	833,777,223
Các đối tượng khác	10,293,822,274	1,093,391,742
Cộng	**19,354,835,311**	**8,764,836,615**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
SANYEI SCANDINAVIA A/S	865,060,457	27,740,508
NICHIGAN CO. LTD.	483,029,253	-
GENIMEX JERSEY LTD	328,132,405	318,714,638
Các đối tượng khác	132,308,492	331,635,823
Cộng	**1,808,530,607**	**678,090,969**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

15. Chi phí phải trả

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
a) Ngắn hạn		
- Trích trước tiền điện	366,223,153	142,035,935
- Lãi vay phải trả	1,118,928,830	168,183,435
- Chi phí lương tháng 13	2,606,000,000	-
- Các khoản khác	83,603,969	49,322,493
Cộng	**4,174,755,952**	**359,541,863**

16. Phải trả khác

	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	164,423,847	1,006,453,671
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1,471,172,480	676,435,212
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	19,397,874	413,005,918
- Phải trả (các bên liên quan)	26,000,000	-
Cộng	**1,680,994,201**	**2,095,894,801**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,990,000,000	1,700,000,000
Cộng	**2,990,000,000**	**1,700,000,000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

17. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30.09.2026		Phát sinh trong kỳ		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
a) Vay ngắn hạn	**115,477,402,777**	**115,477,402,777**	**211,791,684,974**	**152,889,863,771**	**56,575,581,574**	**56,575,581,574**
-Vay ngắn hạn (i)	113,077,402,777	113,077,402,777	211,791,684,974	152,889,863,771	54,175,581,574	54,175,581,574
-Vay dài hạn đến hạn trả	2,400,000,000	2,400,000,000	-	-	2,400,000,000	2,400,000,000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**2,400,000,000**	**2,400,000,000**	**-**	**1,800,000,000**	**4,200,000,000**	**4,200,000,000**
-Vay từ nhân hàng (ii)	2,400,000,000	2,400,000,000	-	1,800,000,000	4,200,000,000	4,200,000,000
Tổng Cộng	**117,877,402,777**	**117,877,402,777**	**211,791,684,974**	**154,689,863,771**	**60,775,581,574**	**60,775,581,574**

(i) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - CN Chợ lớn theo hợp đồng vay số CLN/000673/18 ngày 27/12/2018, hạn mức giải ngân là 60.000.000.000 VND và hợp đồng vay CLN/000610/19 ngày 30/12/2019, hạn mức giải ngân là 30.000.000.000 VND; thời hạn cho vay không quá 6 tháng với lãi suất cho vay theo từng khế ước và tuỳ thuộc vào từng thời kỳ nhằm tài trợ cho việc thanh toán nhập khẩu/ mua hàng hóa/ nguyên vật liệu và bổ sung vốn lưu động.
Tài sản thế chấp bao gồm:
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại địa chỉ 71/4a khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 99.820.800.000 VND.
- Máy móc thiếu bị được nhập khẩu theo hợp đồng thế chấp số PBVN_CLN/000624/18 với giá trị là 1.091.880 USD.
- Các khoản phải thu với giá trị tối thiểu tại mọi thời điểm là 3.000.000.000 VND và 600.000 USD.
- Hàng tồn kho với giá trị tối thiểu tại mọi thời điểm là 20.000.000.000 VND.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Chợ lớn theo hợp đồng vay số CLN/000624/18 ngày 27/12/2018, hạn mức giải ngân là 26.000.000.000 VND, thời hạn cho vay 6 năm (bao gồm 12 tháng ân hạn) và hợp đồng vay số CLN/000430/19 ngày 09/09/2018, thời hạn cho vay 5 năm với lãi suất cho vay theo từng khế ước và tuỳ thuộc vào từng thời kỳ nhằm mục đích mua máy móc thiết bị nhập khẩu.
Tài sản thế chấp bao gồm:
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại địa chỉ 71/4a khu phố 7, Đường Hiệp Thành 13, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 99.820.800.000 VND và Máy móc thiết bị có giá trị là 1.091.880 USD.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

18. Vốn chủ sở hữu

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**240,281,690,000**	**56,458,405,650**		**296,740,095,650**
Lãi năm trước	-	53,844,452,865	-	53,844,452,865
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	**240,281,690,000**	**110,302,858,515**		**350,584,548,515**
Lãi năm nay	-	36,842,606,562	-	36,842,606,562
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	(72,011,094,000)	-	(72,011,094,000)
				-
Cộng	**240,281,690,000**	**75,134,371,077**		**315,416,061,077**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	240,281,690,000	240,281,690,000
Cộng	**240,281,690,000**	**240,281,690,000**

c) Cổ phiếu

	30.09.2026	01.01.2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24,028,169	24,028,169
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24,028,169	24,028,169
+ Cổ phiếu phổ thông	24,028,169	24,028,169
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	24,471	24,471
+ Cổ phiếu phổ thông	24,471	24,471
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24,003,698	24,003,698
+ Cổ phiếu phổ thông	24,003,698	24,003,698
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/Cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
Doanh thu	***189,303,097,296***	***174,058,665,171***
- Doanh thu bán hàng hóa	951,134,486	835,514,806
- Doanh thu bán thành phẩm	183,531,286,930	156,834,073,936
- Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	539,566,400	696,145,692
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	4,281,109,480	15,692,930,737
- Doanh thu bán xưởng	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	***1,663,680,333***	***4,931,245,726***
- Chiết khấu thương mại	1,663,680,333	4,931,245,726
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**187,639,416,963**	**169,127,419,445**

02. Giá vốn hàng bán

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	-
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	146,228,126,924	3,353,915
- Giá vốn cho thuê nhà xưởng	1,294,619,334	127,887,943,953
- Giá vốn bán xưởng	-	3,360,542,875
Cộng	**147,522,746,258**	**131,251,840,743**

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,318,447,391	1,696,187
- Lãi chênh lệch tỷ giá	1,345,020,094	5,343,293,525
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	5,723,378,809	40,385,424
Cộng	**9,386,846,294**	**5,385,375,136**

04. Chi phí tài chính

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
- Lãi tiền vay	3,586,367,816	3,644,966,738
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	1,461,402,087	4,877,512,107
- Dự phòng đầu tư vào Công ty con	(10,633,233,066)	3,218,755,001
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	**(5,585,463,163)**	**11,741,233,846**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

05. Chí phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	895,667,809	901,229,454
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,858,431,398	4,673,422,298
- Các khoản chi phí bán hàng khác.	222,037,532	280,646,403
Cộng	**3,976,136,739**	**5,855,298,155**
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	5,265,843,792	5,891,980,412
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,370,387,631	3,213,019,055
- Các khoản chi phí QLDN khác.	1,669,322,417	381,985,990
Cộng	**10,305,553,840**	**9,486,985,457**

06. Thu nhập khác và chi phí khác

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
Thu nhập khác	**701,148,951**	**462,228,370**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	-	-
- Hoàn cọc 50% giá trị tiền thuê CSHT	-	-
- Các khoản khác.	701,148,951	462,228,370
Chi phí khác	**131,903,890**	**467,643,027**
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	-	-
- Các khoản khác.	131,903,890	467,643,027
Lợi nhuận khác	**569,245,061**	**(5,414,657)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 Tháng 09 Năm 2026

07. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ 01.01.2025 đến 30.09.2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4,533,928,082	2,319,361,141
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN phải nộp của các năm trước	-	-
Tổng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**4,533,928,082**	**2,319,361,141**

Theo Thông tư 151/2014/TT - BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính, Công ty được miễn thuế 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới của Chi Nhánh Nhơn Trạch tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Năm 2026 là năm đầu tiên Công ty được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới của Chi Nhánh Nhơn Trạch tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Ngoài khoản chi phí không được khấu trừ nêu trên, Công ty xác định không có khoản chi phí nào khác nữa mà không được khấu trừ. Tuy nhiên, việc xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

VII. Những thông tin khác

Ngoài những thông tin đã trình bày ở trên, trong Quý 3 năm 2026, Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên báo cáo tài chính

NGUYỄN THỊ THU HUYỀN	**NGUYỄN ĐỨC CƯỜNG**	**NGUYỄN VAN THANG**
Người lập	**Kế Toán Trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI NAM HOA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : 09/2026-CVGTLNST-NHT

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

V/v: giải trình chênh lệch LNST so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Thương Mại Nam Hoa (MCK: NHT) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Ủy ban và Quý Sở.

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin định kỳ trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nam Hoa giải trình về việc lợi nhuận sau thuế Quí 3 năm 2026 thay đổi so với cùng kỳ năm trước như sau:

Đơn vị tính:Tỷ Đồng

CHỈ TIÊU	Q3-2026	Q3-2025	% chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**95.23**	**67.05**	**42.0%**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**20.45**	**11.59**	**76.5%**
Tổng lợi nhuận trước thuế	**20.34**	**11.70**	**73.9%**
Lợi nhuận sau thuế	**18.28**	**10.82**	**69.0%**

Lợi nhuận sau thuế tăng hơn 10% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do năm 2026 Cty tối ưu chi phí và bút toán hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư tại công ty con Miền Quê

Trên đây là giải trình của NHT báo cáo Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về sự thay đổi các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính Quí 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước.

CÔNG TY CPSX &TM NAM HOA
Tổng Giám Đốc



NGUYEN VAN THANG