CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY – ĐẦU TƯ – THƯƠNG MẠI THÀNH CÔNG
Số 36 Đường Tây Thạnh, Phường Tây Thạnh, TP. HCM.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
(CÔNG TY MẸ)

QUÝ III CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	31/12/2025
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	**100**		**2.518.399.159.482**	**2.517.886.262.313**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**651.937.499.673**	**573.771.675.295**
1. Tiền	111		92.160.068.166	94.683.225.980
2. Các khoản tương đương tiền	112		559.777.431.507	479.088.449.315
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**290.876.890.411**	**349.459.331.507**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		290.876.890.411	349.459.331.507
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**465.680.039.295**	**489.470.406.193**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	459.350.590.157	487.946.748.739
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	5.223.116.267	2.277.684.320
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	6.314.923.145	4.454.563.408
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(5.208.590.274)	(5.208.590.274)
IV. Hàng tồn kho	**140**	9	**1.019.318.450.418**	**984.625.318.228**
1. Hàng tồn kho	141		1.034.474.357.697	1.004.148.005.308
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(15.155.907.279)	(19.522.687.080)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**90.586.279.685**	**120.559.531.090**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		14.980.269.870	6.016.337.607
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		75.606.009.815	113.251.289.113
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	1.291.904.370

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	31/12/2025
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**1.554.278.076.912**	**1.594.313.958.965**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**465.194.650**	**20.209.675**
1. Phải thu dài hạn khác	215		465.194.650	20.209.675
II. Tài sản cố định	**220**		**856.368.463.679**	**862.872.691.253**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	702.815.559.920	753.600.557.977
- Nguyên giá	*222*		*2.073.760.283.964*	*2.098.532.667.711*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(1.370.944.724.044)*	*(1.344.932.109.734)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	54.288.498.001	49.176.475.412
- Nguyên giá	*225*		*63.755.495.967*	*55.867.223.098*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*226*		*(9.466.997.966)*	*(6.690.747.686)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	99.264.405.758	60.095.657.864
- Nguyên giá	*228*		*142.244.534.409*	*101.539.069.105*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(42.980.128.651)*	*(41.443.411.241)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	13	**2.191.428.218**	**2.243.743.481**
- Nguyên giá	241		2.807.585.760	2.807.585.760
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(616.157.542)	(563.842.279)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**11.904.696.326**	**41.220.822.355**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	11.904.696.326	41.220.822.355
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	15	**388.732.180.284**	**388.732.180.284**
1. Đầu tư vào công ty con	261		398.375.000.000	398.375.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		8.700.000.000	8.700.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		2.494.000.000	2.494.000.000
4. Dự phòng đầu tư dài hạn (*)	264		(20.836.819.716)	(20.836.819.716)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**294.616.113.755**	**299.224.311.917**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	16	286.655.503.843	290.183.666.596
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		7.960.609.912	9.040.645.321
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**4.072.677.236.394**	**4.112.200.221.278**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	31/12/2025
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**1.622.851.796.280**	**1.669.511.890.343**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.422.839.757.581**	**1.460.758.137.584**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	413.460.220.395	397.922.276.764
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	40.965.381.552	69.376.477.657
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		146.232.640	136.041.040
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	19	16.653.184.634	16.642.734.535
5. Phải trả người lao động	315		76.054.574.958	103.220.408.488
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	14.686.753.769	7.452.044.176
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	20.960.953.532	21.917.308.120
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	704.359.467.443	719.662.046.105
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		135.552.988.658	124.428.800.699
II. Nợ dài hạn	**330**		**200.012.038.699**	**208.753.752.759**
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	24	16.650.000.000	16.650.000.000
2. Phải trả dài hạn khác	338		1.084.115.200	1.084.406.400
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	158.689.625.951	166.357.883.944
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	25	23.588.297.548	24.661.462.415
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**26**	**2.449.825.440.114**	**2.442.688.330.935**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.177.390.770.000	1.121.392.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.177.390.770.000*	*1.121.392.050.000*
2. Thặng dư vốn	412		22.720.075.000	22.720.075.000
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(5.939.990.000)	(5.939.990.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		228.531.205.515	203.811.093.287
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		74.741.056.109	74.741.056.109
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		952.382.323.490	1.025.964.046.539
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*806.300.181.901*	*768.045.112.202*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*146.082.141.589*	*257.918.934.337*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**4.072.677.236.394**	**4.112.200.221.278**

Nguyễn Thị Phương Hoa	**Phạm Thị Thanh Thủy**	**Nguyễn Minh Hảo**
Người lập biểu	**Kế Toán Trưởng**	**Giám Đốc Tài Chính**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III Năm 2026

MẪU SỐ B 02a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		963.823.621.376	881.320.619.698	2.898.891.232.018	2.726.914.637.091
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	(112.777.628)	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**28**	**963.823.621.376**	**881.320.619.698**	**2.898.778.454.390**	**2.726.914.637.091**
4. Giá vốn hàng bán	11	29	(840.849.431.786)	(756.895.473.772)	(2.510.128.675.054)	(2.291.200.564.605)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**122.974.189.590**	**124.425.145.926**	**388.649.779.336**	**435.714.072.486**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	31	11.749.103.252	24.398.201.375	40.430.974.821	74.271.725.298
7. Chi phí tài chính	23	32	(18.068.513.510)	(13.286.168.627)	(46.309.674.509)	(46.844.987.867)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		(11.747.453.393)	(10.567.815.745)	(33.204.187.380)	(30.998.965.794)
8. Chi phí bán hàng	25	33	(32.818.870.174)	(30.826.704.070)	(104.707.111.201)	(96.978.611.345)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	(29.776.909.735)	(30.444.144.368)	(96.786.729.687)	(93.229.293.101)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**54.058.999.423**	**74.266.330.236**	**181.277.238.760**	**272.932.905.471**
11. Thu nhập khác	31	35	(1.559.189.073)	89.771.909	1.226.505.290	378.227.638
12. Chi phí khác	32	36	(97.469.447)	(33.218.876)	(345.903.248)	(1.415.450.963)
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(1.656.658.520)**	**56.553.033**	**880.602.042**	**(1.037.223.325)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**52.402.340.903**	**74.322.883.269**	**182.157.840.802**	**271.895.682.146**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(10.480.468.181)	(14.864.525.474)	(34.995.663.804)	(50.278.391.175)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(1.080.035.409)	(3.511.613.100)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**41.921.872.722**	**59.458.357.795**	**146.082.141.589**	**218.105.677.871**

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Giám Đốc Tài Chính
Nguyễn Thị Phương Hoa	Phạm Thị Thanh Thủy	Nguyễn Minh Hảo
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 03a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**182.157.840.802**	**271.895.682.146**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	79.664.900.195	88.135.452.051
- Các khoản dự phòng	03	(5.439.944.668)	(12.110.448.446)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	2.314.445.769	292.835.756
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(22.298.195.457)	(24.774.065.780)
- Chi phí đi vay	06	33.204.187.380	30.998.965.794
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**269.603.234.021**	**354.438.421.521**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	62.234.490.035	(263.963.687.289)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(30.326.352.389)	166.830.191.775
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(41.141.402.714)	(257.102.565.237)
- (Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	12	(5.435.769.510)	(3.683.411.320)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(33.274.205.301)	(30.663.347.658)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(37.363.767.989)	(50.534.378.730)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(15.782.089.451)	(12.569.993.961)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**168.514.136.702**	**(97.248.770.899)**
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	(20.416.843.790)	(41.652.115.784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	4.375.463.635	1.055.099.975
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(30.000.000.000)	(255.556.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	90.000.000.000	413.553.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(223.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	9.075.440.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.556.402.855	21.600.549.324
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**65.515.022.700**	**(74.924.026.485)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 03a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.744.770.199.925	1.914.394.395.932
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.772.724.929.771)	(1.784.529.881.716)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(15.885.971.865)	(6.288.838.934)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(112.028.563.400)	(50.922.887.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(155.869.265.111)**	**72.652.787.682**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**78.159.894.291**	**(99.520.009.702)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**573.771.675.295**	**551.617.930.189**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	5.930.087	1.022.536.067
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**651.937.499.673**	**453.120.456.554**

Nguyễn Thị Phương Hoa	**Phạm Thị Thanh Thủy**	**Nguyễn Minh Hảo**
Người lập biểu	**Kế Toán Trưởng**	**Giám Đốc Tài Chính**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dệt may - Đầu tư - Thương mại Thành Công ("Công ty") được thành lập tại Việt Nam dưới hình thức Công ty Cổ phần theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103004932 ngày 23 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và giấy phép điều chỉnh. Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 28 số 0301446221 ngày 26 tháng 06 năm 2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Cổ đông chính của Công ty là E-land Asia Holdings Pte Ltd, một Công ty thành lập tại Singapore.

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất và thương mại dệt may, chi tiết như sau:
- Sản xuất và mua bán các loại bông, xơ, sợi, vải, hàng may mặc, giày dép và máy móc, thiết bị, phụ tùng, nguyên phụ liệu, vật tư, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thuốc nhuộm, bao bì ngành dệt may;
- Mua bán thiết bị lạnh, điều hòa không khí, máy thu thanh – thu hình, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Dịch vụ lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa, đường bộ;
- Kinh doanh địa ốc, trung tâm thương mại;
- Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi, máy móc – thiết bị;
- Môi giới thương mại;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh, lắp đặt, sửa chữa, lập tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp, khu du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê; và
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026

Công ty có 3 công ty con:

- Công ty Cổ phần Trung tâm Y khoa Thành Công
- Công ty TNHH TC Tower
- Công ty TNHH TC Commerce

Công ty có 1 công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Du lịch Golf Vũng Tàu

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các văn bản sửa đổi, bổ sung Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác. Những thay đổi trọng yếu trong các chính sách kế toán của Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo tài chính, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh sau của báo cáo tài chính:

- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn (Thuyết minh số 24).

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kết quả kinh doanh riêng cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty; vì thế, Công ty không thực hiện hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng này. Chính sách kế toán đối với khoản đầu tư của Công ty được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 4 dưới đây.

Kỳ kế toán

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

3. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư, 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 nợ thuê tài chính, các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, và chi phí phải trả ngắn hạn.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo quy định hiện hành.

Nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

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 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 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 kế toán 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 ghi sổ của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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. 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, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	7 - 15
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	7 - 15
Tài sản khác	7 - 22

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, giấy phép bản quyền và phần mềm. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng đất từ 15 đến 50 năm. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao. Giấy phép bản quyền và phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 4 đến 10 năm.

Thuê tài sản

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 báo cáo tình hình tài chính 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.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính là máy móc, thiết bị được khấu hao trong thời gian từ 10 đến 15 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản 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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Nhà cửa và vật kiến trúc được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính 50 năm. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong số năm phù hợp với từng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Các khoản chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí chờ phân bổ dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí chờ phân bổ này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào TSCĐ vô hình thì ghi nhận vào chi phí chờ phân bổ và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước

Các khoản dự phòng phải trả

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

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.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ.

Tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Chi phí đi vay

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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 kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Năm 2026, Công ty áp dụng mức 20% thuế thu nhập doanh nghiệp cho lợi nhuận tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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 kỳ mà 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 doanh nghiệp phải trả và thuế thu nhập hoãn lại 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.

Phân phối quỹ và phân chia cổ tức

Phân chia cổ tức cho các cổ đông Công ty được ghi nhận như là khoản công nợ trên báo cáo tài chính riêng của Công ty trong năm với số cổ tức được thông qua bởi các cổ đông Công ty.

Lợi nhuận thuần sau thuế có thể được chia cho các cổ đông sau khi các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng nó không bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Các cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ không được nhận cổ tức, không có quyền bầu cử hay tham gia chia phần tài sản khi Công ty giải thể. Khi chia cổ tức cho các cổ phần, các cổ phiếu quỹ đang do công ty nắm giữ được coi là cổ phiếu chưa bán.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	31/12/2025
Tiền mặt	419.839.277	1.105.561.129
Tiền gửi ngân hàng	91.740.228.889	93.577.664.851
Các khoản tương đương tiền	559.777.431.507	479.088.449.315
Cộng	**651.937.499.673**	**573.771.675.295**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	31/12/2025
Các bên liên quan (thuyết minh số 39)	186.798.443.049	226.798.222.919
Các bên thứ ba		
- Mark's Work Wearhouse LTD	26.311.972.361	33.629.712.802
- Lollytogs LLC D/B/A LT Apparel Group	20.991.589.845	22.687.705.032
- Sanmar Corporation	37.009.411.859	32.002.831.359
- Các khách hàng khác	188.239.173.043	172.828.276.627
Cộng	**459.350.590.157**	**487.946.748.739**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Các nhà cung cấp khác	5.223.116.267	2.277.684.320
Cộng	**5.223.116.267**	**2.277.684.320**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	31/12/2025
Ký cược, ký quỹ	34.971.650	120.214.478
Phải thu cổ tức	2.810.565.000	2.810.565.000
Phải thu khác	3.455.139.273	1.509.536.708
Bên liên quan (thuyết minh số 39)	14.247.222	14.247.222
Cộng	**6.314.923.145**	**4.454.563.408**

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	32.105.031.254	-
Nguyên liệu, vật liệu	303.436.116.091	-	232.006.379.148	-
Công cụ, dụng cụ	3.008.581.311	-	4.573.170.943	-
Chi phí SXKD dở dang	239.172.802.060	-	228.063.096.562	-
Thành phẩm	488.856.858.235	(15.155.907.279)	471.097.840.891	(19.522.687.080)
Hàng gửi đi bán	-	-	36.302.486.510	-
Cộng	**1.034.474.357.697**	**(15.155.907.279)**	**1.004.148.005.308**	**(19.522.687.080)**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy Móc Thiết Bị	Phương Tiện Vận Tải	Thiết Bị Dụng Cụ Quản Lý	TSCĐ Khác	Tổng Cộng
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2026	**704.596.504.188**	**1.177.487.794.197**	**28.507.559.133**	**31.816.126.409**	**156.124.683.784**	**2.098.532.667.711**
Tăng trong kỳ	-	246.120.000	485.000.000	434.303.518	1.462.996.082	2.628.419.600
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	11.145.953.508	250.380.000	308.580.000	77.193.700	11.782.107.208
Chuyển từ TSCD thuê tài chính		14.319.322.314				14.319.322.314
Thanh lý, nhượng bán	-	(52.798.178.370)	(164.000.000)	-	(540.054.499)	(53.502.232.869)
Tại ngày 30/09/2026	**704.596.504.188**	**1.150.401.011.649**	**29.078.939.133**	**32.559.009.927**	**157.124.819.067**	**2.073.760.283.964**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Tại ngày 01/01/2026	**225.112.240.186**	**934.815.303.808**	**22.637.492.468**	**27.452.435.149**	**134.914.638.123**	**1.344.932.109.734**
Khấu hao trong kỳ	14.702.815.224	50.924.112.020	1.030.359.667	1.041.663.093	4.839.355.269	72.538.305.273
Khấu hao chuyển từ TSCD thuê tài chính		2.761.311.969				2.761.311.969
Thanh lý, nhượng bán	-	(48.592.824.030)	(154.124.403)	-	(540.054.499)	(49.287.002.932)
Tại ngày 30/09/2026	**239.815.055.410**	**939.907.903.767**	**23.513.727.732**	**28.494.098.242**	**139.213.938.893**	**1.370.944.724.044**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	**479.484.264.002**	**242.672.490.389**	**5.870.066.665**	**4.363.691.260**	**21.210.045.661**	**753.600.557.977**
Tại ngày 30/09/2026	**464.781.448.778**	**210.493.107.882**	**5.565.211.401**	**4.064.911.685**	**17.910.880.174**	**702.815.559.920**

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 803 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 687 tỷ đồng).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy Móc Thiết Bị
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2026	**55.867.223.098**
Đầu tư XDCB hoàn thành	22.207.595.183
Chuyển sang TSCD hữu hình	(14.319.322.314)
Tại ngày 30/09/2026	**63.755.495.967**
Khấu hao luỹ kế	
Tại ngày 01/01/2026	**6.690.747.686**
Khấu hao trong kỳ	5.537.562.249
Khấu hao chuyển sang TSCĐ hữu hình	(2.761.311.969)
Tại ngày 30/09/2026	**9.466.997.966**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2026	**49.176.475.412**
Tại ngày 30/09/2026	**54.288.498.001**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền	Phần mềm máy vi tính	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026	74.334.416.604	5.352.549.047	21.852.103.454	101.539.069.105
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	40.705.465.304	40.705.465.304
Tại ngày 30/09/2026	**74.334.416.604**	**5.352.549.047**	**62.557.568.758**	**142.244.534.409**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Tại ngày 01/01/2026	**14.313.424.813**	**5.352.549.047**	**21.777.437.381**	**41.443.411.241**
Khấu hao trong kỳ	238.871.416	-	1.297.845.994	1.536.717.410
Tại ngày 30/09/2026	**14.552.296.229**	**5.352.549.047**	**23.075.283.375**	**42.980.128.651**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	**60.020.991.791**	-	**74.666.073**	**60.095.657.864**
Tại ngày 30/09/2026	**59.782.120.375**	-	**39.482.285.383**	**99.264.405.758**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2026	**2.807.585.760**
Tại ngày 30/09/2026	**2.807.585.760**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Tại ngày 01/01/2026	**563.842.279**
Khấu hao trong kỳ	52.315.263
Tại ngày 30/09/2026	**616.157.542**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2026	**2.243.743.481**
Tại ngày 30/09/2026	**2.191.428.218**

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	31/12/2025
Số dư đầu năm	41.220.822.355	51.981.708.795
Tăng	45.379.041.666	71.084.088.968
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(11.782.107.208)	(81.844.975.408)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	(40.705.465.304)	-
Chuyển sang TSCĐ thuê tài chính	(22.207.595.183)	
Số dư cuối năm	**11.904.696.326**	**41.220.822.355**

Tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán. chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án chủ yếu như sau:

	30/09/2026	31/12/2025
Phần mềm ERP	4.154.933.740	39.884.850.443
Máy móc, thiết bị	4.928.024.887	479.761.141
Khác	2.821.737.699	856.210.771
Cộng	**11.904.696.326**	**41.220.822.355**

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty CP Trung tâm Y Khoa Thành Công (*)	14.055.000.000	14.055.000.000
Công ty TNHH TC Commerce (**)	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH TC Tower (***)	372.320.000.000	372.320.000.000
Cộng	**398.375.000.000**	**398.375.000.000**

Đầu tư vào công ty liên kết

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty CP Du Lịch Golf Vũng tàu	8.700.000.000	8.700.000.000
Cộng	**8.700.000.000**	**8.700.000.000**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty CP Dệt Việt Thắng	125.000.000	125.000.000
Công ty CP Dệt May Thắng Lợi	1.576.000.000	1.576.000.000
Công ty CP Dệt May Huế	793.000.000	793.000.000
Cộng	**2.494.000.000**	**2.494.000.000**

(*) Công ty Cổ phần Trung tâm Y khoa Thành Công ("Trung tâm Y khoa Thành Công") thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305253809 cập nhật gần nhất lần thứ

9 ngày 22 tháng 04 năm 2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã góp đủ vốn vào Trung tâm Y khoa Thành Công.

(**) Công ty TNHH TC Commerce thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316806269 cập nhật gần nhất lần thứ 3 ngày 23 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ đăng ký của công ty con là 12.000.000.000 đồng. Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã tiến hành góp vốn vào TC Commerce bằng tiền mặt số tiền 11.355.357.025 đồng và bằng tài sản với giá trị 644.642.975 đồng.

(***) Công ty TNHH TC Tower ("TC Tower") thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000794 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 10 năm 2014. Trong năm 2025, Công ty TNHH TC Tower đã cập nhật Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0313019898 thay đổi lần thứ 8 ngày 08 tháng 09 năm 2025. Theo đó, Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH TC Tower với tổng số vốn góp tại ngày của báo cáo này là 372.320.000.000 đồng

16. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Số dư đầu năm	290.183.666.596	93.688.382.936
Tăng	67.449.438.549	212.783.509.644
Phân bổ	(70.977.601.302)	(16.288.225.984)
Số dư cuối năm	**286.655.503.843**	**290.183.666.596**

Chi tiết chi phí chờ phân bổ dài hạn như sau:

	30/09/2026	31/12/2025
Lợi thế quyền thuê đất	193.526.517.402	197.564.965.262
Thuê đất	78.182.852.097	79.942.648.418
Công cụ dụng cụ xuất dung	14.927.869.969	10.323.127.501
Khác	18.264.375	2.352.925.415
Cộng	**286.655.503.843**	**290.183.666.596**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Các bên liên quan (thuyết minh số 39)	61.983.862.251	82.901.304.565
Các bên thứ ba		
- Nhà cung cấp khác	351.476.358.144	315.020.972.199
Cộng	**413.460.220.395**	**397.922.276.764**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Các bên liên quan (thuyết minh số 39)	123.809.418	-
Các bên thứ ba		
- Kokuraya Co.LTD	8.188.812.776	19.530.556.145
- Ichimura Sangyo Co.,LTD.	7.650.298.000	4.897.526.457
- Các khách hàng khác	25.002.461.358	44.948.395.055
Cộng	**40.965.381.552**	**69.376.477.657**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.498.503.153	12.848.572.366
Thuế thu nhập cá nhân	3.965.357.430	1.671.875.759
Thuế nhà thầu	48.542.511	47.893.469
Thuế khác	2.140.781.540	2.074.392.941
Cộng	**16.653.184.634**	**16.642.734.535**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Chi phí kiểm toán	78.899.999	331.671.000
Hoa hồng bán hàng	81.249.128	323.943.323
Chi phí thuê đất	7.998.677.359	-
Chi phí lãi vay	613.404.321	683.422.242
Chi phí phải trả khác	5.914.522.962	6.113.007.611
Cộng	**14.686.753.769**	**7.452.044.176**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	31/12/2025
Kinh phí công đoàn	3.386.568.560	6.509.389.160
Nhận ký quỹ, ký cược	6.860.530.759	6.199.697.976
Phải trả khác	10.713.854.213	9.208.220.984
Cộng	**20.960.953.532**	**21.917.308.120**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025	Trong Kỳ				30/09/2026
	Giá Trị	Số tăng	Số giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Giá Trị
Vay ngắn hạn các ngân hàng	**639.626.014.937**	**1.744.770.199.925**	**(1.711.174.749.788)**	-	**3.041.276.207**	**676.262.741.281**
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN TP.HCM	476.392.593.149	996.962.834.423	(1.120.641.892.294)	-	1.558.054.954	354.271.590.232
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hóc Môn	127.979.071.934	337.410.958.565	(337.541.720.534)	-	1.308.801.912	129.157.111.877
- Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN.TPHCM	35.254.349.854	410.396.406.937	(252.991.136.960)	-	174.419.341	192.834.039.172
Các hợp đồng chiết khấu có truy đòi	22.420.450.000	15.833.094.900	(38.253.544.900)	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	46.834.714.424	-	(39.129.729.983)	15.409.968.882	-	23.114.953.323
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	10.780.866.744	-	(11.189.527.277)	5.390.433.372	-	4.981.772.839
Cộng	**719.662.046.105**	**1.760.603.294.825**	**(1.799.747.551.948)**	**20.800.402.254**	**3.041.276.207**	**704.359.467.443**

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025	Trong Kỳ				30/09/2026
	Giá Trị	Số tăng	Số giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Giá Trị
- Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN.TPHCM	142.999.339.308	-	-	(15.409.968.882)	-	127.589.370.426
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN- CN TP.HCM	23.358.544.636	17.828.588.849	(4.696.444.588)	(5.390.433.372)	-	31.100.255.525
Cộng	**166.357.883.944**	**17.828.588.849**	**(4.696.444.588)**	**(20.800.402.254)**	-	**158.689.625.951**

24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC DÀI HẠN

Các khoản phải nộp nhà nước dài hạn bao gồm khoản phải nộp vào Kho bạc Nhà nước cho giá trị tăng thêm khi định giá các lô đất mà Công ty được giao hoặc thuê tại thời điểm cổ phần hóa năm 2004. Theo báo cáo định giá tài sản cho mục đích cổ phần hóa ngày 28 tháng 9 năm 2005 của Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn Việt Nam, trong số các lô đất, có 5 lô đất với tổng diện tích 36.716 m^2 đã được định giá lại. Khoản tiền này sẽ được trả khi Công ty hoàn tất việc chuyển giao quyền sử dụng đất sang tên Công ty.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng trợ cấp thôi việc được trích theo chính sách của Công ty.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Danh sách các cổ đông chính được chốt bởi Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM (HOSE) tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	30/09/2026	31/12/2025
Vốn góp của E-Land Hodings Pte.LTD	553.117.690.000	526.778.760.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	64.401.040.000	112.093.380.000
Vốn góp của các cổ đông khác	558.867.540.000	481.515.410.000
Cổ phiếu quỹ	1.004.500.000	1.004.500.000
Cộng	**1.177.390.770.000**	**1.121.392.050.000**

Cổ phiếu

	30/09/2026	31/12/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	117.739.077	112.139.205
Số lượng cổ phiếu quỹ	100.450	100.450
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	117.638.627	112.038.755

Công ty chỉ phát hành một loại cổ phiếu phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu không được hưởng lợi tức cố định. Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỉ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phiếu sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty.

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
Số dư tại 01/01/2025	**1.019.554.820.000**	**22.720.075.000**	**(5.939.990.000)**	**222.829.036.743**	**74.741.056.109**	**943.201.558.018**	**2.277.106.555.870**
- Tăng vốn từ cổ phiếu thưởng	101.837.230.000	-	-	(101.837.230.000)	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	257.918.934.337	257.918.934.337
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(50.927.516.000)	(50.927.516.000)
- Phân phối quỹ	-	-	-	82.819.286.544	-	(82.819.286.544)	-
- Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(41.409.643.272)	(41.409.643.272)
Số dư tại 31/12/2025	**1.121.392.050.000**	**22.720.075.000**	**(5.939.990.000)**	**203.811.093.287**	**74.741.056.109**	**1.025.964.046.539**	**2.442.688.330.935**
Số dư tại 01/01/2026	**1.121.392.050.000**	**22.720.075.000**	**(5.939.990.000)**	**203.811.093.287**	**74.741.056.109**	**1.025.964.046.539**	**2.442.688.330.935**
- Tăng vốn từ cổ phiếu thưởng	55.998.720.000	-	-	(55.998.720.000)	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	146.082.141.589	146.082.141.589
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(112.038.755.000)	(112.038.755.000)
- Phân phối quỹ	-	-	-	80.718.832.228	-	(80.718.832.228)	-
- Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(26.906.277.410)	(26.906.277.410)
Số dư tại 30/09/2026	**1.177.390.770.000**	**22.720.075.000**	**(5.939.990.000)**	**228.531.205.515**	**74.741.056.109**	**952.382.323.490**	**2.449.825.440.114**

27. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn khu vực địa lý là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và lợi ích kinh tế của Công ty tương đối khác biệt theo từng khu vực địa lý.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận khác và thuế thu nhập doanh nghiệp. Kết quả kinh doanh bộ phận trong kỳ như sau:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Trong nước		
Doanh thu	451.663.713.468	322.778.088.515
Giá vốn	375.335.238.403	297.991.125.816
Lợi nhuận gộp	**76.328.475.065**	**24.786.962.699**
Xuất khẩu		
Doanh thu	2.447.114.740.922	2.404.136.548.576
Giá vốn	2.134.793.436.651	1.993.209.438.789
Lợi nhuận gộp	**312.321.304.271**	**410.927.109.787**

Bộ phận theo khu vực địa lý

Khi trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý, doanh thu bộ phận dựa vào vị trí địa lý của các khách hàng tại Việt Nam ("Trong nước") hay ở các nước khác ngoài Việt Nam ("Xuất khẩu"). Công ty không tiến hành lập báo cáo bộ phận cho các chỉ tiêu trên báo cáo tình hình tài chính do không đủ cơ sở để tiến hành chia tách.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo tài chính riêng này không trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh vì hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung vào hoạt động sản xuất, thương mại ngành may mặc và dệt may.

28. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Tổng doanh thu	**2.898.891.232.018**	**2.726.914.637.091**
Doanh thu bán thành phẩm	2.623.201.798.368	2.559.451.987.550
Doanh thu cung cấp dịch vụ	270.610.564.389	164.690.296.438
Doanh thu khác	5.078.869.261	2.772.353.103
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(112.777.628)**	-
- Hàng bán trả lại	(112.777.628)	-
Doanh thu thuần	**2.898.778.454.390**	**2.726.914.637.091**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Giá vốn của thành phẩm đã bán	2.256.309.814.435	2.139.774.966.153
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	254.586.191.903	160.140.788.057
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.366.779.801)	(9.670.184.122)
Khác	3.599.448.517	954.994.517
Cộng	**2.510.128.675.054**	**2.291.200.564.605**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.053.994.611.034	1.020.238.453.793
Chi phí nhân công	773.759.097.835	774.683.835.556
Chi phí khấu hao tài sản cố định	79.664.900.195	88.135.452.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.416.391.758	482.106.834.567
Chi phí khác	58.993.136.059	53.950.766.240
Cộng	**2.563.828.136.881**	**2.419.115.342.207**

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.661.460.259	18.921.621.675
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.476.501.500	2.031.920.500
Lãi thanh lý các khoản đầu tư		5.127.340.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	18.293.013.062	48.190.843.123
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Cộng	**40.430.974.821**	**74.271.725.298**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Chi phí lãi vay	33.204.187.380	30.998.965.794
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.606.703.699	17.638.324.337
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.314.445.769	292.835.756
(Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(2.263.003.430)
Chi phí tài chính khác	184.337.661	177.865.410
Cộng	**46.309.674.509**	**46.844.987.867**

33. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Chi phí nhân viên	69.894.966.745	60.066.292.789
Chi phí thuê ngoài	9.909.513.820	12.841.448.133
Chi phí vận chuyển	18.012.044.428	15.267.849.270
Chi phí khấu hao TSCĐ	147.177.584	121.334.250
Nguyên vật liệu	268.633.719	275.604.522
Chi phí khác	6.474.774.905	8.406.082.381
Cộng	**104.707.111.201**	**96.978.611.345**

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Chi phí nhân viên	76.901.210.968	71.784.846.513
Chi phí thuê ngoài	3.303.649.577	4.111.782.049
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.222.754.790	4.845.564.538
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.339.480.478
Chi phí khác	12.359.114.352	10.147.619.523
Cộng	**96.786.729.687**	**93.229.293.101**

35. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	160.233.698	-
Thu thanh lý, nhượng bán vật tư	393.718.675	187.340.340
Thu khác	672.552.917	190.887.298
Cộng	**1.226.505.290**	**378.227.638**

36. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán	-	1.140.316.395
Chi từ thanh lý, nhượng bán vật tư	315.097.340	129.605.488
Chi phí khác	30.805.908	145.529.080
Cộng	**345.903.248**	**1.415.450.963**

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.
Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp của chủ sở hữu. thặng dư vốn cổ phần. cổ phiếu quỹ. các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán như sau:

	30/09/2026	31/12/2025
Các khoản vay	863.049.093.394	886.019.930.049
Trừ: tiền và các khoản tương đương tiền	651.937.499.673	573.771.675.295
Nợ thuần	211.111.593.721	312.248.254.754
Vốn chủ sở hữu	2.449.825.440.114	2.442.688.330.935
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**0,09**	**0,13**

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận. cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	651.937.499.673	573.771.675.295
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	290.876.890.411	349.459.331.507
Phải thu khách hàng và phải thu khác	460.922.117.678	487.212.931.548
Các khoản đầu tư	2.357.180.284	2.357.180.284
Tổng	**1.406.093.688.046**	**1.412.801.118.634**
Công nợ tài chính		
Các khoản nợ thuê tài chính	36.082.028.364	34.139.411.380
Các khoản vay	826.967.065.030	851.880.518.669
Phải trả người bán và phải trả khác	432.264.953.207	414.550.643.164
Chi phí phải trả	14.686.753.769	7.452.044.176
Tổng	**1.310.000.800.370**	**1.308.022.617.389**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu. thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá. rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu). rủi ro tín dụng. và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ. theo đó. Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ/năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
	VND	VND	VND	VND
Đô la mỹ (USD)	500.488.236.253	252.598.621.457	810.103.101.123	813.199.069.197
Euro (EUR)	-	-	902.719.450	792.067.079
Yên Nhật (JPY)	-	-	-	-
Tổng cộng	**500.488.236.253**	**252.598.621.457**	**811.005.820.573**	**813.991.136.276**

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty chủ yếu chịu ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá của Đô la Mỹ.

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ của Công ty trong trường hợp tỷ giá Đồng Việt Nam tăng/giảm 2% so với các đồng USD. Tỷ lệ thay đổi 2% được Ban Giám đốc sử dụng khi phân tích rủi ro tỷ giá và thể hiện đánh giá của Ban Giám đốc về mức thay đổi có thể có của tỷ giá. Phân tích độ nhạy với ngoại tệ chỉ áp dụng cho các số dư của các khoản mục tiền tệ bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ và điều chỉnh việc đánh giá lại các khoản mục này khi có 2% thay đổi của tỷ giá. Nếu tỷ giá các đồng ngoại tệ USD so với Đồng Việt Nam tăng/giảm 2% thì lợi nhuận trước thuế trong kỳ của Công ty sẽ tăng/giảm 6.192.297.297 đồng tương ứng (cùng kỳ năm 2025: 13.639.107.665 đồng)

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất. Với giả định là các biến số khác không thay đổi. nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 sẽ giảm/tăng: 12.404.505.975 đồng (kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025: 13.285.730.304 đồng).

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh. công ty để đầu tư. v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh. công ty để đầu tư. v.v Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt. các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.
Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của

công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại ngày 30/09/2026	**Dưới 1 năm**	**Trên 1 năm**	**Tổng cộng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	651.937.499.673	-	651.937.499.673
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	290.876.890.411	-	290.876.890.411
Phải thu khách hàng và phải thu khác	460.456.923.028	465.194.650	460.922.117.678
Các khoản đầu tư	-	2.357.180.284	2.357.180.284
Tổng cộng	**1.403.271.313.112**	**2.822.374.934**	**1.406.093.688.046**
Các khoản nợ thuê tài chính	4.981.772.839	31.100.255.525	36.082.028.364
Các khoản vay	699.377.694.604	127.589.370.426	826.967.065.030
Phải trả người bán và phải trả khác	431.180.838.007	1.084.115.200	432.264.953.207
Chi phí phải trả	14.686.753.769	-	14.686.753.769
Tổng cộng	**1.150.227.059.219**	**159.773.741.151**	**1.310.000.800.370**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**253.044.253.893**	**(156.951.366.217)**	**96.092.887.676**

Tại ngày 31/12/2025	**Dưới 1 năm**	**Trên 1 năm**	**Tổng cộng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	573.771.675.295	-	573.771.675.295
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	349.459.331.507	-	349.459.331.507
Phải thu khách hàng và phải thu khác	487.192.721.873	20.209.675	487.212.931.548
Các khoản đầu tư	-	2.357.180.284	2.357.180.284
Tổng cộng	**1.410.423.728.675**	**2.377.389.959**	**1.412.801.118.634**
Các khoản nợ thuê tài chính	10.780.866.744	23.358.544.636	34.139.411.380
Các khoản vay	708.881.179.361	142.999.339.308	851.880.518.669
Phải trả người bán và phải trả khác	413.466.236.764	1.084.406.400	414.550.643.164
Chi phí phải trả	7.452.044.176	-	7.452.044.176
Tổng cộng	**1.140.580.327.045**	**167.442.290.344**	**1.308.022.617.389**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**269.843.401.630**	**(165.064.900.385)**	**104.778.501.245**

Bất chấp các chênh lệch thanh khoản hiện tại. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn dựa trên nguồn tiền tạo ra từ hoạt động kinh doanh và bằng việc duy trì tối thiểu một số các khoản tín dụng sẵn sàng sử dụng.

38. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Giải trình về lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3 năm 2026 giảm 29,49% so với kết quả cùng kỳ năm 2025 và với các nguyên nhân sau:

Tỉ lệ chi phí giá vốn trên doanh thu thuần tăng 1,36% so với cùng kỳ năm 2025.

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 2,16% so với cùng kỳ năm 2025.

Từ những nguyên nhân trên, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 giảm so với kết quả cùng kỳ năm 2025.

39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
E-land Asia Holdings Pte Ltd	Cổ đông chính
Công ty Cổ phần Trung tâm Y khoa Thành Công	Công ty con
Công ty TNHH TC Tower	Công ty con
Công ty TNHH TC Commerce	Công ty con
Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu Savimex	Công ty cùng tập đoàn Eland
Eland World Limited	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Eland International Fashion (Shanghai) Co. Ltd.	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Eland Fashion (Shanghai) Co. Ltd.	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
E-Land Asia Holdings Pte. Ltd. Incorporated In Singapore With Limited Liability	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Công ty TNHH Kotiti Việt Nam	Công ty có liên quan với Thành viên HĐQT
Eland Retail Limited	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Công ty TNHH Eland Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Công ty TNHH Dệt May SY VINA	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Wish Trading (Shanghai) Co. Ltd	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Wish Fashion (Shanghai) Co. Ltd	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Công ty TNHH Eland Global	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Công ty TNHH Eland Engineering & Construction VN	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland
Mandarina Duck S.P.A	Công ty trong cùng Tập đoàn Eland

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Eland World LTD	582.733.236.505	503.376.330.808
Eland Fashion (Shanghai) Co., Ltd	70.838.809.254	54.186.125.157
Wish Fashion Shanghai Co.LTD	67.283.238.872	90.553.155.422
Công ty TNHH Eland Global	-	22.063.445.381
Eland International Fashion Shanghai Co.LTD	3.400.055.467	13.250.485.886
Công ty TNHH Dệt May SY VINA	-	32.865.224
Công ty TNHH Eland VN	1.172.069.140	59.136.014
Công ty CP Trung Tâm Y Khoa Thành Công	944.156.775	896.600.666
Công ty TNHH TC Commerce	45.000.000	45.000.000
Eland retail Limited	20.021.452.368	6.062.259.100
Công ty TNHH Kotiti Việt Nam	75.707.766	75.707.766
Cộng	**746.513.726.147**	**690.601.111.424**

Mua hàng hóa và dịch vụ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Công ty TNHH Dệt May SY VINA	-	912.987.142
Wish Trading Shanghai Co.LTD	18.700.120.654	10.673.368.720
Eland International Fashion Shanghai Co.LTD	32.431.025.749	36.580.311.358
Công ty TNHH Kotiti Việt Nam	1.710.379.230	1.970.904.979
Công ty TNHH Eland VN	5.000.541.676	962.999.582
Công ty CP Trung Tâm Y Khoa Thành Công	1.688.525.000	1.711.449.000
Eland World LTD	8.244.180	-
Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex	203.800.000	
Mandarina Duck S.P.A	3.586.000.000	
Cộng	**63.328.636.489**	**52.812.020.781**

Hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Cổ tức đã trả cho E-Land Asia Holding (bằng tiền)	52.677.876.000	23.944.489.500
Cổ tức đã trả cho E-Land Asia Holding (bằng cổ phiếu thưởng)	26.338.930.000	47.888.970.000
Cổ tức đã trả cho Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex (bằng tiền)	3.364.940.000	1.529.518.500
Cổ tức đã trả cho Công ty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex (bằng cổ phiếu thưởng)	1.682.470.000	3.059.030.000
Cổ tức đã thu từ Công ty CP Trung Tâm Y Khoa Thành Công	2.186.079.000	1.935.140.500

Hoạt động đầu tư

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Góp vốn vào công ty con	-	223.000.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Phải thu ngắn hạn khách hàng

	30/09/2026	31/12/2025
Eland Fashion (Shanghai) Co., Ltd	33.849.088.225	32.487.059.604
Eland International Fashion Shanghai Co.LTD	-	2.379.700.966
Công ty TNHH Eland VN	515.040.434	-
Eland World LTD	121.753.156.313	152.278.645.525
Công ty CP Trung Tâm Y Khoa Thành Công	123.037.462	116.169.885
Wish Fashion (Sanghai) Co.LTD	28.190.417.715	32.641.428.141
Wish HongKong Limited	-	29.242.748
Eland retail Limited	2.367.702.900	6.865.976.050
Cộng	**186.798.443.049**	**226.798.222.919**

Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty TNHH Eland Engineering & Construction Việt Nam	14.247.222	14.247.222

Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty TNHH Dệt May SY Vina	24.870.262.603	24.870.262.603
Wish Trading (Shanghai) Co.LTD	16.094.631.537	13.635.040.686
Eland International Fashion (Shanghai) Co LTD	15.598.529.345	42.233.413.538
Eland Human Resource Development Center		-
Công ty TNHH Eland Việt Nam	534.597.806	449.046.452
Công TY TNHH TC Comerce	47.048.040	47.048.040
Công ty CP Trung Tâm Y Khoa Thành Công	63.088.557	494.975.000
Công ty TNHH Eland Engineering & Construction VN	680.205.094	680.205.094
Công ty TNHH Kotiti Việt Nam	509.499.269	491.313.152
Mandarina Duck S.P.A	3.586.000.000	
Cộng	**61.983.862.251**	**82.901.304.565**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	31/12/2025
Eland World TLD	123.809.418	-

40. THÔNG TIN SO SÁNH

Như đã đề cập trong thuyết minh 2, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 của giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu của Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau.

Báo cáo tình hình tài chính

	31/12/2025 (Phân loại lại)	31/12/2025 (Theo báo cáo trước đây)
Tiền	94.683.225.980	94.683.213.365
Các khoản tương đương tiền	479.088.449.315	477.462.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	349.459.331.507	346.308.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	4.454.563.408	9.232.356.845
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	136.041.040	-
Phải trả ngắn hạn khác	21.917.308.120	22.053.349.160
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	16.650.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	1.084.406.400	17.734.406.400

Nguyễn Thị Phương Hoa	**Phạm Thị Thanh Thủy**	**Nguyễn Minh Hảo**
Người lập biểu	**Kế Toán Trưởng**	**Giám Đốc Tài Chính**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026