BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO, L=QUẬN TÂN BÌNH, ST=HỒ CHÍ MINH, UID=MST:0301825452
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 15:23:10 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.0

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 45
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Searefico (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo tài chính của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1999 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 25) ngày 14 tháng 01 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch cổ phiếu là SRF theo Giấy phép niêm yết số 117/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 09 năm 2009 và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty là ngày 21 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên	*(Bổ nhiệm từ ngày 29/05/2025)*
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	
Ông Ryota Fukuda	Thành viên	
Ông Tadashi Kono	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	*(Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2025)*
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	*(Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2025)*

CÁC BAN/ PHÒNG BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Chủ tịch
Ông Ryota Fukuda	Thành viên

Các thành viên của Ủy ban Chiến lược bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty và kế toán trưởng trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thị Lan Oanh	Giám đốc nhân sự	(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2026)
Ông Huỳnh Cao Khải	Kế toán trưởng	(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2026)
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phụ trách kế toán	(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2026)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Nguyễn Khoa Đăng

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Mã số	TÀI SẢN		Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.417.836.506.260**	**1.257.642.649.432**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**124.802.288.530**	**88.469.144.256**
111	1.	Tiền		97.476.568.301	25.932.336.286
112	2.	Các khoản tương đương tiền		27.325.720.229	62.536.807.970
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**141.921.838.264**	**36.636.408.190**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		141.921.838.264	36.636.408.190
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**526.950.890.960**	**697.871.389.654**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	419.280.432.165	604.287.663.884
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	126.873.422.099	103.221.681.803
135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	51.833.672.711	24.349.911.094
136	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(71.036.636.015)	(33.987.867.127)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**8**	**556.359.860.669**	**401.730.203.778**
141	1.	Hàng tồn kho		588.703.342.573	439.672.558.005
142	2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.343.481.904)	(37.942.354.227)
160	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**67.801.627.837**	**32.935.503.554**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	29.740.579.223	3.594.349.021
162	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		36.073.643.129	19.235.272.546
163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.987.405.485	10.105.881.987

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN		Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**439.982.167.196**	**525.361.388.002**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**4.654.816.113**	**1.519.841.953**
215	1.	Phải thu dài hạn khác	7	4.654.816.113	1.519.841.953
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**175.887.036.052**	**179.083.296.287**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	10	164.715.834.296	166.863.478.094
222	-	*Nguyên giá*		240.978.675.361	237.152.358.984
223	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		(76.262.841.065)	(70.288.880.890)
224	2.	Tài sản cố định thuê tài chính	11	773.062.495	824.599.996
225	-	*Nguyên giá*		1.030.750.000	1.030.750.000
226	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		(257.687.505)	(206.150.004)
227	3.	Tài sản cố định vô hình	12	10.398.139.261	11.395.218.197
228	-	*Nguyên giá*		16.872.588.966	16.669.239.218
229	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		(6.474.449.705)	(5.274.021.021)
240	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	**13**	**39.145.607.299**	**40.881.727.009**
241	-	Nguyên giá		49.034.713.483	49.034.713.483
242	-	Giá trị hao mòn luỹ kế		(9.889.106.184)	(8.152.986.474)
250	**IV.**	**Tài sản dở dang dài hạn**		**187.399.625.623**	**113.880.120.595**
252	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	187.399.625.623	113.880.120.595
260	**V.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**2.100.000.000**	**155.089.900.624**
262	1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.100.000.000	155.089.900.624
270	**VI.**	**Tài sản dài hạn khác**		**30.795.082.109**	**34.906.501.534**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	15.417.256.132	16.993.271.890
272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	15.377.825.977	17.913.229.644
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**			**1.857.818.673.456**	**1.783.004.037.434**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1.400.289.455.057**	**1.340.064.572.897**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**1.304.605.802.761**	**1.270.469.752.226**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	16	383.914.462.825	416.827.938.723
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	241.938.496.981	174.416.583.973
313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	25	627.300.800	627.300.800
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	22.571.438.628	9.044.462.036
315	5.	Phải trả người lao động		13.233.503.106	493.077.590
316	6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	46.085.138.123	54.320.467.790
319	7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	1.435.150.563	3.257.717.020
320	8.	Phải trả ngắn hạn khác	20	14.917.354.936	21.862.232.468
321	9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	575.545.449.288	570.099.451.034
322	10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	-	16.270.529.938
323	11.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.337.507.511	3.249.990.854
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**95.683.652.296**	**69.594.820.671**
331		Phải trả người bán dài hạn		-	-
338	1.	Phải trả dài hạn khác	20	5.067.771.000	4.194.300.000
339	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	83.329.175.287	27.576.545.952
341	3.	Cổ phiếu ưu đãi		-	36.229.900.000
342	4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		5.714.884.259	22.252.969
343	5.	Dự phòng phải trả dài hạn	22	1.571.821.750	1.571.821.750
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**457.529.218.399**	**442.939.464.537**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**25**	**457.529.218.399**	**442.939.464.537**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		355.667.800.000	355.667.800.000
411.1		*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*355.667.800.000*	*355.667.800.000*
412	2.	Thặng dư vốn		284.019.059	284.019.059
414	3.	Vốn khác của chủ sở hữu		19.560.339.500	8.531.677.000
415	4.	Cổ phiếu mua lại của chính mình		(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	5.	Quỹ đầu tư phát triển		5.427.578.589	5.427.578.589
420	6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		23.887.575.019	20.577.111.535
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*5.508.134.672*	*599.973.727*
420b		*LNST chưa phân phối năm nay*		*18.379.440.347*	*19.977.137.808*
429	7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		81.940.313.331	81.689.685.453
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.857.818.673.456**	**1.783.004.037.434**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Xuân Thế Anh	Huỳnh Cao Khải	Nguyễn Khoa Đăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**26**	**409.246.821.412**	**297.641.640.081**	**1.058.286.126.584**	**730.360.469.396**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	3.816.000	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**409.246.821.412**	**297.641.640.081**	**1.058.282.310.584**	**730.360.469.396**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**384.303.913.996**	**272.291.400.551**	**995.745.115.141**	**737.414.118.370**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**24.942.907.416**	**25.350.239.530**	**62.537.195.443**	**(7.053.648.974)**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	2.461.150.824	1.086.144.557	144.742.414.749	193.212.133.072
23	7. Chi phí tài chính	29	13.702.504.180	12.695.409.347	51.542.764.886	44.206.861.947
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		13.697.098.768	9.181.826.951	38.038.166.521	24.763.634.716
25	8. Chi phí bán hàng	30	2.272.239.514	614.703.896	6.235.394.798	1.036.306.549
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	7.895.341.590	11.954.337.648	89.927.335.632	104.716.816.424
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	(190.080.069)	901.383.936	856.977.637
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.533.972.956**	**981.853.127**	**60.475.498.812**	**37.055.476.815**
31	12. Thu nhập khác	32	1.353.249.431	937.894.178	6.334.538.580	3.338.517.291
32	13. Chi phí khác	33	690.457.687	799.779.316	27.828.734.994	28.483.409.601
40	**14. Lợi nhuận khác**		**662.791.744**	**138.114.862**	**(21.494.196.414)**	**(25.144.892.310)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**4.196.764.700**	**1.119.967.989**	**38.981.302.398**	**11.910.584.505**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	2.064.364.111	1.020.836.283	12.145.818.293	4.970.047.898
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	(1.261.282.160)	(818.254.549)	8.228.034.957	478.732.766
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**3.393.682.749**	**917.386.255**	**18.607.449.148**	**6.461.803.841**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		3.294.029.391	184.305.331	18.379.440.347	4.200.170.969
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		99.653.358	733.080.924	228.008.801	2.261.632.872
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**24**			**544**	**124**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Xuân Thế Anh	Huỳnh Cao Khải	Nguyễn Khoa Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***38.981.302.398***	***11.910.584.505***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.962.046.070	13.959.188.111
03	- Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng		31.449.896.567	95.732.469.862
04	- (Lãi)/ Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.188.240.851)	1.967.420.169
05	- (Lãi)/ Lỗ từ hoạt động đầu tư		(128.969.259.893)	(193.847.206.705)
06	- Chi phí lãi vay		38.038.166.521	24.763.634.716
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(14.726.089.188)***	***(45.513.909.342)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		97.787.028.298	(33.076.340.554)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(149.030.784.568)	(125.647.648.196)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		31.729.368.610	74.163.646.478
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(24.570.214.444)	(16.159.091.043)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(26.758.415.642)	(23.279.030.775)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.040.870.853)	(7.201.273.790)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.427.606.266)	(928.888.170)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(95.037.584.053)***	***(177.642.535.392)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(96.137.472.663)	(22.345.337.202)
22	- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		112.951.775.225	(14.024.236.946)
24	- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		(218.237.205.299)	41.384.134.223
25	- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.350.000.000)	(131.969.390.000)
26	- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		277.454.659.093	201.151.850.999
27	- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.504.501.424	3.968.884.526
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***70.186.257.780***	***78.165.905.600***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	38.451.900.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	- Tiền thu từ đi vay		1.373.991.681.179	575.754.882.942
34	- Tiền trả nợ gốc vay		(1.312.793.053.590)	(534.468.504.098)
35	- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(251.961.106)
36	- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(381.734.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***61.198.627.589***	***79.104.583.738***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**36.347.301.316**	**(20.372.046.054)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**88.469.144.256**	**83.317.858.506**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.157.042)	3.948.644
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**124.802.288.530**	**62.949.761.096**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Xuân Thế Anh	Huỳnh Cao Khải	Nguyễn Khoa Đăng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1999 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 25) ngày 14 tháng 01 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch cổ phiếu là SRF theo Giấy phép niêm yết số 117/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 09 năm 2009 và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty là ngày 21 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 355.667.800.000 VND tương đương với 35.566.780 cổ phần.
Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 496 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 469 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty:

- Tư vấn, khảo sát thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt công trình lạnh công nghiệp, điều hòa không khí, hệ thống điện, phòng chống cháy, thang máy, cấp thoát nước, cơ khí thuộc các ngành công nghiệp và dân dụng;
- Sản xuất và gia công, chế tạo máy móc, thiết bị vật liệu cơ điện lạnh;
- Thầu thi công xây dựng, trang trí nội ngoại thất các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Cung cấp dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng sửa chữa thiết bị cơ điện lạnh, các phương tiện vận tải;
- Kinh doanh các loại vật tư hàng hóa, máy móc thiết bị;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, công trình công ích và xây dựng nhà các loại.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động sản xuất và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của hoạt động xây dựng được tính từ khi bắt đầu thi công đến khi quyết toán xong, chu kỳ này kéo dài trên 12 tháng.

Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 08 Công ty con và 02 Công ty liên kết.

Công ty có các công ty con được hợp nhất trong tại thời điểm - bao gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	Thành phố Hồ Chí Minh	99,31%	99,31%	Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hòa không khí
2	Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee ("Searee")	Thành phố Hồ Chí Minh	71,14%	71,63%	Thi công hệ thống cơ điện lạnh
3	Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan")	Thành phố Hồ Chí Minh	52,36%	52,50%	Sản xuất vật liệu nhẹ, không nung; tấm PIR chống cháy (polyisocyanurate)
4	Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix")	Thành phố Hồ Chí Minh	66,95%	76,95%	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện, lắp đặt hệ thống điện
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal")	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
6	Công Ty cổ Phần Tài Sản Công Nghiệp Searefico 01	Tây Ninh	99,83%	99,83%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
7	Công Ty cổ Phần Tài Sản Công Nghiệp Searefico 02	Tây Ninh	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
8	Công ty Cổ phần Kho Vận Thông Minh	Thành phố Đà Nẵng	99,50%	99,50%	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026. 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Tỷ suất lãi gộp đối với hợp đồng xây dựng;
- Ước tính các khoản dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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 cho vay và đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu 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 giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ kế toán và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Giá gốc của từng loại Hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: được tập hợp theo từng Công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, bao gồm giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng Công trình.

Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán ước tính của vật liệu và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là hợp đồng bằng văn bản được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc các mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận khi các chi phí này đã phát sinh trong kỳ.

2.12 . Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 35 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 25 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản đó và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.13 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Toàn bộ bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

2.15 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 . Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành.
- Các chi phí sửa chữa tài sản cố định là các chi phí bảo dưỡng, bảo trì tài sản theo yêu cầu kỹ thuật nhằm đảm bảo năng suất và hoạt động ổn định của các tài sản này. Các chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.
- Các chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.20 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong - báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.21 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính. Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả lập ở kỳ trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Dự phòng bảo hành công trình

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình xây dựng đã hoàn thành và nghiệm thu tại ngày kết thúc năm tài chính theo cam kết với khách hàng nhưng không quá 5% giá trị hợp đồng đối với các công trình xây dựng này dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty 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.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc 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 (06) tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.22 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01/01/2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính mình mua sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên hằng năm. Cổ tức phải trả cho các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.23 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán;

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh số 2.11.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

2.24 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong -.

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng và tỷ suất lãi gộp ước tính theo nguyên tắc thận trọng và phù hợp với doanh thu. Ban Tổng Giám đốc và Giám đốc các Khối trực thuộc Công ty có trách nhiệm theo dõi, cập nhật và điều chỉnh tỷ lệ lãi gộp định kỳ.

Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

2.25 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán.

Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng, quy định về trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

2.28 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày , Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.30 . Thông tin khác

Ngày 26/03/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 008/NQ/SRF/HĐQT/26 về việc thông qua giao dịch chuyển nhượng 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,62% quyền biểu quyết tại Arico cho Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd. Cùng ngày, Công ty và Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần Arico.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	299.399.396	367.066.064
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	97.177.168.905	25.565.270.222
Các khoản tương đương tiền	27.325.720.229	62.536.807.970
	124.802.288.530	**88.469.144.256**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	141.921.838.264	-	36.636.408.190	-
	141.921.838.264	**-**	**36.636.408.190**	**-**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền lợi ích	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền lợi ích
	VND	VND	%	VND	VND	%
- Công ty Cổ Phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	-	-	-	152.989.900.624	48,62	48,62
	-			**152.989.900.624**		

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày theo phương pháp giá gốc

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	%	VND	VND	%
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú	1.200.000.000	-	30,00	1.200.000.000	-	30,00
- Công ty TNHH Sea MH Solar	900.000.000	-	30,00	900.000.000	-	30,00
	2.100.000.000	-		**2.100.000.000**	-	

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do 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.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên khác				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	7.656.584.940	-	72.905.424.978	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	53.661.642.656	(31.899.637.233)	100.210.955.063	(903.284.410)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	16.678.363.160	-	20.757.965.055	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	6.903.820.960	-	32.188.275.758	-
- Công ty TNHH Thương mại du lịch Mặt trời buổi sáng	16.820.471.832	-	74.352.276.034	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	29.967.161.406	-	31.967.161.406	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	-	-	25.144.193.801	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 (COFICO)	200.000.001	-	2.700.000.001	-
- Các đối tượng khác	287.392.387.210	(36.161.728.391)	244.061.411.788	(30.109.312.326)
	419.280.432.165	**(68.061.365.624)**	**604.287.663.884**	**(31.012.596.736)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán là các bên khác	**126.873.422.099**	**(2.361.838.826)**	**103.221.681.803**	**(2.361.838.826)**
- Các đối tượng khác	126.873.422.099	(2.361.838.826)	103.221.681.803	(2.361.838.826)
	126.873.422.099	**(2.361.838.826)**	**103.221.681.803**	**(2.361.838.826)**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về tạm ứng	24.388.136.526	(613.431.565)	14.649.536.690	(613.431.565)
- Ký cược, ký quỹ	5.299.135.176	-	4.736.749.962	-
- Phải thu ngắn hạn khác	22.146.401.009	-	4.963.624.442	-
	51.833.672.711	**(613.431.565)**	**24.349.911.094**	**(613.431.565)**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
- Phải thu dài hạn khác	4.654.816.113	-	1.519.841.953	-
	4.654.816.113	-	**1.519.841.953**	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	3.664.962.635	-	464.648.553	-
Nguyên liệu, vật liệu	66.486.372.090	-	50.851.029.039	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	450.311.977.917	(32.343.481.904)	335.907.523.794	(37.942.354.227)
Thành phẩm	5.471.384.002	-	9.038.156.181	-
Hàng hoá	62.768.645.929	-	43.411.200.438	-
	588.703.342.573	**(32.343.481.904)**	**439.672.558.005**	**(37.942.354.227)**

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Mua sắm	**5.624.343.105**	**108.500.000**
- Mua tài sản khác	5.624.343.105	108.500.000
Xây dựng cơ bản	**181.775.282.518**	**113.771.620.595**
- Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Marina Square Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512
- Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Hilton Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500
- Các dự án đầu tư xây dựng dở dang khác	155.005.480.506	87.001.818.583
	187.399.625.623	**113.880.120.595**

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Năm 2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	**113.880.120.595**	**36.983.199.339**
Tăng trong kỳ	73.722.854.776	88.105.974.017
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(2.237.170.560)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(203.349.748)	(8.971.882.201)
Số dư cuối kỳ	**187.399.625.623**	**113.880.120.595**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	33.339.434.113	155.037.707.921	20.369.785.720	3.353.542.445	25.051.888.785	237.152.358.984
- Tăng trong kỳ	-	1.241.669.259	2.552.248.970	32.398.148	-	3.826.316.377
Số dư cuối kỳ	**33.339.434.113**	**156.279.377.180**	**22.922.034.690**	**3.385.940.593**	**25.051.888.785**	**240.978.675.361**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	9.309.868.160	38.622.709.387	6.563.959.697	3.118.272.934	12.674.070.712	70.288.880.890
- Khấu hao trong kỳ	596.481.307	2.983.983.299	836.835.627	107.000.763	1.449.659.179	5.973.960.175
Số dư cuối kỳ	**9.906.349.467**	**41.606.692.686**	**7.400.795.324**	**3.225.273.697**	**14.123.729.891**	**76.262.841.065**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	24.029.565.953	116.414.998.534	13.805.826.023	235.269.511	12.377.818.073	166.863.478.094
Tại ngày cuối kỳ	**23.433.084.646**	**114.672.684.494**	**15.521.239.366**	**160.666.896**	**10.928.158.894**	**164.715.834.296**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.030.750.000	1.030.750.000
Số dư cuối kỳ	**1.030.750.000**	**1.030.750.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	206.150.004	206.150.004
- Khấu hao trong kỳ	51.537.501	51.537.501
Số dư cuối kỳ	**257.687.505**	**257.687.505**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	824.599.996	824.599.996
Tại ngày cuối kỳ	**773.062.495**	**773.062.495**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	16.669.239.218	16.669.239.218
- Tăng trong kỳ	203.349.748	203.349.748
Số dư cuối kỳ	**16.872.588.966**	**16.872.588.966**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	5.274.021.021	5.274.021.021
- Khấu hao trong kỳ	1.200.428.684	1.200.428.684
Số dư cuối kỳ	**6.474.449.705**	**6.474.449.705**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	11.395.218.197	11.395.218.197
Tại ngày cuối kỳ	**10.398.139.261**	**10.398.139.261**

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	49.034.713.483	49.034.713.483
Số dư cuối kỳ	**49.034.713.483**	**49.034.713.483**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	8.152.986.474	8.152.986.474
- Khấu hao trong kỳ	1.736.119.710	1.736.119.710
Số dư cuối kỳ	**9.889.106.184**	**9.889.106.184**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	40.881.727.009	40.881.727.009
Tại ngày cuối kỳ	**39.145.607.299**	**39.145.607.299**

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	29.740.579.223	3.594.349.021
	29.740.579.223	**3.594.349.021**
b) Dài hạn		
- Chi phí tiền thuê đất	12.057.165.002	12.628.724.951
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.360.091.130	4.364.546.939
	15.417.256.132	**16.993.271.890**

15 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	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) Các khoản Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	**552.697.996.902**	**552.697.996.902**	**1.030.664.436.339**	**1.009.300.154.059**	**574.062.279.182**	**574.062.279.182**
- Tổ chức tín dụng	552.697.996.902	552.697.996.902	881.002.076.339	862.365.728.184	571.334.345.057	571.334.345.057
- Cá nhân	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**17.401.454.132**	**17.401.454.132**	**950.727.066**	**16.869.011.092**	**1.483.170.106**	**1.483.170.106**
- Tổ chức tín dụng	17.401.454.132	17.401.454.132	950.727.066	16.869.011.092	1.483.170.106	1.483.170.106
	570.099.451.034	**570.099.451.034**	**1.031.615.163.405**	**1.026.169.165.151**	**575.545.449.288**	**575.545.449.288**
b) Các khoản Vay dài hạn						
- Tổ chức tín dụng	24.727.211.827	24.727.211.827	80.811.000.000	22.146.936.540	83.391.275.287	83.391.275.287
- Cá nhân	2.849.334.125	2.849.334.125	-	183.500.000	2.665.834.125	2.665.834.125
	27.576.545.952	**27.576.545.952**	**342.376.517.774**	**286.623.888.439**	**83.329.175.287**	**83.329.175.287**

15 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chi tiết vay tổ chức tín dụng						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	377.094.194.090	377.094.194.090	528.658.528.618	525.125.042.223	380.627.680.485	380.627.680.485
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam	5.986.154.274	5.986.154.274	-	5.986.154.274	-	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	35.192.662.221	35.192.662.221	40.377.666.886	37.191.380.596	38.378.948.511	38.378.948.511
- Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bản Việt	-	-	340.000.000	184.175.000	155.825.000	155.825.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	74.811.463.590	74.811.463.590	85.120.026.360	73.779.550.752	86.151.939.198	86.151.939.198
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	72.076.730.430	72.076.730.430	205.860.087.088	202.038.680.940	75.898.136.578	75.898.136.578
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	29.665.458.256	29.665.458.256	101.456.767.387	56.125.964.965	74.996.260.678	74.996.260.678
	594.826.662.861	**594.826.662.861**	**961.813.076.339**	**900.430.948.750**	**656.208.790.450**	**656.208.790.450**

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải trả người bán là các bên khác				
- System Logistics Asia Co., Ltd	44.452.187.523	44.452.187.523	46.476.472.801	46.476.472.801
- Công ty Cổ phần Đăng Việt Construction	4.038.131.391	4.038.131.391	13.146.784.791	13.146.784.791
- Công ty Cổ phần Thương mại - Kỹ thuật Đức Dương	6.698.181.710	6.698.181.710	17.915.115.357	17.915.115.357
- System Logistics Spa	20.567.423.520	20.567.423.520	21.892.472.280	21.892.472.280
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữu Ước	29.992.084.907	29.992.084.907	31.992.084.907	31.992.084.907
- Các đối tượng khác	278.166.453.774	278.166.453.774	285.405.008.587	285.405.008.587
	383.914.462.825	**383.914.462.825**	**416.827.938.723**	**416.827.938.723**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên khác		
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	43.090.115.674	41.407.990.764
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Hưng Hà	18.633.348.612	23.300.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Legend Bay	5.061.483.842	40.904.981.908
- Các đối tượng khác	175.153.548.853	68.803.611.301
	241.938.496.981	**174.416.583.973**

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	10.102.881.987	405.442.489	9.425.554.718	9.402.807.715	1.959.098.757	8.971.438.717
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	127.142.528	127.142.528	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.730.328.796	10.946.487.062	8.040.870.853	25.306.728	12.132.379.444
- Thuế thu nhập cá nhân	-	908.690.751	6.614.133.731	8.287.982.772	-	748.962.082
- Các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.000.000	-	69.344.039	853.943.714	3.000.000	718.658.385
	10.105.881.987	**9.044.462.036**	**27.182.662.078**	**26.712.747.582**	**1.987.405.485**	**22.571.438.628**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí trích trước tại các công trình	32.719.361.200	51.307.662.710
- Chi phí phải trả khác	13.365.776.923	3.012.805.080
	46.085.138.123	**54.320.467.790**

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả các khoản KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	6.878.955.355	2.578.659.868
- Phải trả các đội thi công	1.923.381.277	1.136.197.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.115.018.304	18.147.375.100
	14.917.354.936	**21.862.232.468**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.067.771.000	4.194.300.000
	5.067.771.000	**4.194.300.000**

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.435.150.563	3.257.717.020
	1.435.150.563	**3.257.717.020**

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	20.457.162
- Dự phòng chi phí hoạt động xây lắp	-	16.250.072.776
	-	**16.270.529.938**

Thông tin chi tiết liên quan khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng, sản phẩm hàng hóa:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số đầu kỳ	20.457.162	1.697.730.492
Tăng do trích dự phòng trong kỳ	-	366.516.980
Sử dụng và hoàn nhập trong kỳ	(20.457.162)	(2.043.790.310)
Số cuối kỳ	**-**	**20.457.162**

b) Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.571.821.750	1.571.821.750
	1.571.821.750	**1.571.821.750**

Thông tin chi tiết liên quan khoản dự phòng trợ cấp thôi việc:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số đầu kỳ	1.571.821.750	1.571.821.750
Số cuối kỳ	**1.571.821.750**	**1.571.821.750**

23 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	17.913.229.643	16.919.691.303
- Ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ	(8.228.034.957)	1.795.070.627
- Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ	5.692.631.291	(801.532.286)
Số dư cuối kỳ	**15.377.825.977**	**17.913.229.644**

Chi tiết tài sản thuế hoãn lại	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.465.188.286	1.162.767.282
- Thu nhập từ thoái vốn công ty con	-	6.300.000.000
- Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	2.804.832.884	2.886.627.765
- Lãi vay vượt mức quy định	10.107.804.807	7.563.834.597
	15.377.825.977	**17.913.229.644**

24 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.379.440.347	4.200.170.969
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	33.786.780	33.786.780
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**544**	**124**

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**8.514.811.246**	**(29.238.407.099)**	**8.308.963.938**	**173.269.120**	**90.048.805.538**	**433.759.261.802**
Công ty con tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-		-	2.372.000.000	2.372.000.000
Thoái vốn tại Công ty con trong năm trước	-	-	(4.415.811.246)	-	(2.881.385.349)	6.247.196.595	(14.712.116.214)	(15.762.116.214)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	19.977.137.808	4.581.258.264	24.558.396.072
Phân phối lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	(1.787.042.983)	(160.155.872)	(1.947.198.855)
Tăng vốn bằng cổ tức	-	-	4.432.677.000	-	-	(4.432.677.000)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	399.227.995	(440.106.263)	(40.878.268)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**8.531.677.000**	**(29.238.407.099)**	**5.427.578.589**	**20.577.111.535**	**81.689.685.453**	**442.939.464.537**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**8.531.677.000**	**(29.238.407.099)**	**5.427.578.589**	**20.577.111.535**	**81.689.685.453**	**442.939.464.537**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	18.379.440.347	228.008.801	18.607.449.148
Thoái vốn tại Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-		-	-
Phân phối lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	-	-		(340.089.609)	(340.089.609)
Tăng vốn bằng cổ tức	-	-	11.028.662.500	-	-	(11.028.662.500)		-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(4.040.314.363)	362.708.686	(3.677.605.677)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**19.560.339.500**	**(29.238.407.099)**	**5.427.578.589**	**23.887.575.019**	**81.940.313.331**	**457.529.218.399**

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Taisei Oncho Co., Ltd	89.094.560.000	25,05	89.094.560.000	25,05
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	71.500.000.000	20,10	71.500.000.000	20,10
- Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	45.672.000.000	12,84	45.672.000.000	12,84
- Vốn góp của đối tượng khác	131.601.240.000	37,01	131.601.240.000	37,01
- Cổ phiếu quỹ	17.800.000.000	5,00	17.800.000.000	5,00
	355.667.800.000	**100**	**355.667.800.000**	**100**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	355.667.800.000	355.667.800.000
- Vốn góp cuối kỳ	355.667.800.000	355.667.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	596.400.800	861.234.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	147.800.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	*147.800.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(412.634.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	*(412.634.000)*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	**596.400.800**	**596.400.800**

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.566.780	35.566.780
- Cổ phiếu phổ thông	*35.566.780*	*35.566.780*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1.780.000)	(1.780.000)
- Cổ phiếu phổ thông	*(1.780.000)*	*(1.780.000)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.786.780	33.786.780
- Cổ phiếu phổ thông	*33.786.780*	*33.786.780*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.

e) Các quỹ của công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.427.578.589	5.427.578.589
	5.427.578.589	**5.427.578.589**

26 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ hợp đồng xây lắp, xây dựng	274.682.539.207	182.754.228.829	762.851.815.067	476.563.537.052
Doanh thu từ bán thành phẩm, hàng hóa, vật tư	128.835.856.204	109.541.660.281	281.739.109.422	243.315.833.488
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	5.728.426.001	5.345.750.971	13.695.202.095	10.481.098.856
	409.246.821.412	**297.641.640.081**	**1.058.286.126.584**	**730.360.469.396**
Giảm trừ doanh thu	-	-	**3.816.000**	-
Doanh thu từ bán thành phẩm, hàng hóa, vật tư	-	-	**3.816.000**	-
Doanh thu thuần	**409.246.821.412**	**297.641.640.081**	**1.058.282.310.584**	**730.360.469.396**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn của các hợp đồng xây lắp, xây dựng	286.381.225.124	147.701.287.769	759.191.196.263	452.416.096.955
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, vật tư đã bán	96.801.195.512	120.781.554.661	239.834.372.643	238.969.007.787
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.121.493.360	3.808.558.121	2.318.418.558	6.094.429.056
(Hoàn nhập)/ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	(5.598.872.323)	39.934.584.572
	384.303.913.996	**272.291.400.551**	**995.745.115.141**	**737.414.118.370**

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	554.869.791	978.144.557	4.264.501.424	2.505.099.504
Cổ tức, lợi nhuận được chia	240.000.000	108.000.000	240.000.000	180.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.666.281.033	-	4.129.197.885	221.904.004
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-	136.108.715.440	190.305.129.564
	2.461.150.824	**1.086.144.557**	**144.742.414.749**	**193.212.133.072**

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	13.697.098.768	9.181.826.951	38.038.166.521	24.763.634.716
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.405.412	-	940.957.034	2.189.324.173
Chi phí tài chính khác	-	3.513.582.396	12.563.641.331	17.253.903.058
	13.702.504.180	**12.695.409.347**	**51.542.764.886**	**44.206.861.947**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí khác	2.272.239.514	614.703.896	6.235.394.798	1.036.306.549
	2.272.239.514	**614.703.896**	**6.235.394.798**	**1.036.306.549**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân công	7.747.091.868	8.726.720.002	28.547.644.280	24.123.315.342
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.059.146.063	795.075.799	1.563.885.473	1.636.149.817
(Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.249.836.460)	-	37.048.768.890	55.797.885.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.120.299.955	401.041.419	20.618.181.529	12.510.826.045
Chi phí khác	218.640.164	2.031.500.428	2.148.855.460	10.648.639.930
	7.895.341.590	**11.954.337.648**	**89.927.335.632**	**104.716.816.424**

32 . THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Thu nhập khác	1.353.249.431	937.894.178	6.334.538.580	3.338.517.291
	1.353.249.431	**937.894.178**	**6.334.538.580**	**3.338.517.291**

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí khác	690.457.687	799.779.316	27.828.734.994	28.483.409.601
	690.457.687	**799.779.316**	**27.828.734.994**	**28.483.409.601**

34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.064.364.111	1.020.836.283	12.145.818.293	4.970.047.898
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.261.282.160)	(818.254.549)	8.228.034.957	478.732.766
Tổng cộng	**803.081.951**	**202.581.734**	**20.373.853.250**	**5.448.780.664**

35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Hoạt động xây dựng và bán hàng là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026			
	Hoạt động xây dựng	Bán hàng hóa, vật tư, thành phẩm	Các sản phẩm, dịch vụ khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	762.851.815.067	281.735.293.422	13.695.202.095	1.058.282.310.584
Giá vốn hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	759.191.196.263	239.834.372.643	(3.280.453.765)	995.745.115.141
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**3.660.618.804**	**41.900.920.779**	**16.975.655.860**	**62.537.195.443**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025			
	Hoạt động xây dựng	Bán hàng hóa, vật tư, thành phẩm	Các sản phẩm, dịch vụ khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	476.563.537.052	243.315.833.488	10.481.098.856	730.360.469.396
Giá vốn hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	452.416.096.955	238.969.007.787	46.029.013.628	737.414.118.370
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**24.147.440.097**	**4.346.825.701**	**(35.547.914.772)**	**(7.053.648.974)**

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tại Việt Nam. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được đã trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

a) Thu nhập của người quản lí chủ chốt

Họ và tên	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2025
		VND	VND
Thù lao của Hội Đồng Quản Trị			
Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	436.800.000	378.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên Hội đồng Quản trị	137.500.000	247.500.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên Hội đồng Quản trị	162.500.000	292.500.000
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	341.400.000	315.000.000
Ông Ryota Fukuda	Thành viên Hội đồng Quản trị	278.300.000	247.500.000
Ông Tadashi Kono	Thành viên Hội đồng Quản trị	256.200.000	125.000.000
Ông Yoshihiko Shiotsugu *(Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)*	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	292.500.000
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên Hội đồng Quản trị	140.800.000	
Lương của Ban Tổng Giám đốc của Công ty			
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc	1.168.900.770	1.169.585.452
Ông Trần Đình Mười *(Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026)*	Giám đốc Phát triển kinh doanh	99.266.154	854.783.358
Bà Bùi Thị Lan Oanh *(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2026)*	Giám đốc nhân sự	243.415.926	-
Bà Nguyễn Ngọc Diệp *(Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2025)*	Giám đốc nhân sự	-	691.991.821
Ông Huỳnh Cao Khải *(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2026)*	Kế toán trưởng	146.754.587	-
Ông Nguyễn Thành Tâm *(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025)* *(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2026)*	Phụ trách kế toán	288.905.215	143.355.926
Ông Đinh Ngọc Triển *(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)*	Kế toán trưởng	-	458.643.526

b) Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH SEA MH Solar	Công ty liên kết gián tiếp

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 29 tháng 10 năm 2026.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Xuân Thế Anh	Huỳnh Cao Khải	Nguyễn Khoa Đăng