CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI
Số 326 Hùng Vương – P.Long Xuyên – Tỉnh An Giang.
Điện thoại : 02963 (840 138 - 944 622) Fax : 02963.840139

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*quý 3 năm 2026*
*kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.*

Tháng 09 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI
Ký ngày: 30/10/2026 17:54:08

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026.

## CÔNG TY

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai được thành lập theo Giấy phép số 000450/GP/TLDN-03 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05 tháng 02 năm 1997; Giấy phép kinh doanh số 064828 ngày 05 tháng 03 năm1997; các Giấy phép kinh doanh bổ sung 064828 ngày 15 tháng 02 năm 2001, 064828 ngày 01 tháng 06 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 do Sở kế hoạch và đầu tư An Giang cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1600169024 ngày 04/11/2009. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600169024 ngày 29/03/2011. Đăng ký thay đổi: lần thứ 19 ngày 25/04/2012; lần thứ 20 ngày 05/12/2012; lần thứ 21 ngày 24/09/2013; lần thứ 22 ngày 20/12/2013; lần thứ 23 ngày 26/09/2014; lần thứ 24 ngày 23/10/2014; lần thứ 25 ngày 08/12/2014; lần thứ 26 ngày 25/08/2015; lần thứ 27 ngày 02/10/2015; lần thứ 28 ngày 27/10/2017; lần thứ 29 ngày 08/06/2018; lần thứ 30 ngày 26/04/2019; lần thứ 31 ngày 04/05/2019; lần thứ 32 ngày 04/03/2022; lần thứ 33 ngày 28/04/2023 và 34 ngày 16/08/2024; lần thứ 35 ngày 13/08/2025 và lần thứ 36 ngày 25/11/2025

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2026 là: **4.071.941.830.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, bất động sản, thương mại, dịch vụ, điện năng lượng mặt trời …

**3. Tổng số nhân viên tại ngày 30/09/2026 là**: 481 người (số nhân viên tại ngày 01/01/2026 là: 494 người)

**4. Ngành nghề kinh doanh:**

| STT | (Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh |
|---|---|
| 1 | (Mã ngành 6419): Hoạt động trung gian tiền tệ khác. Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ |
| 2 | (Mã ngành 5229): Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay (Không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 3 | (Mã ngành 3512): Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Dịch vụ và kinh doanh điện năng; Chi tiết: Phân phối điện năng lượng mặt trời (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) |
| 4 | (Mã ngành 8610): Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế. Chi tiết: Hoạt động các bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở chính mà chỉ hoạt động tại chi nhánh) |
| 5 | (Mã ngành 4649): Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh) |
| 6 | (Mã ngành 9610): Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ massage (không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 7 | (Mã ngành 9639): Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ spa (không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 8 | (Mã ngành 4669): Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán quà lưu niệm cho khách du lịch (không hoạt động tại trụ sở chính) (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải). |
| 9 | (Mã ngành 2022): Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và ma tít. Chi tiết: Sản xuất bột ma tít |

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo):**

| STT | (Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh |
|---|---|
| 10 | (Mã ngành 2391): Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng |
| 11 | (Mã ngành 1040): Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật |
| 12 | (Mã ngành 4101): Xây dựng nhà để ở |
| 13 | (Mã ngành 1061): Xay xát và sản xuất bột thô |
| 14 | (Mã ngành 4102): Xây dựng nhà không để ở |
| 15 | (Mã ngành 1062): Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột |
| 16 | (Mã ngành 8531): Đào tạo sơ cấp. Chi tiết: Đào tạo nghề |
| 17 | (Mã ngành 4292): Xây dựng công trình khai khoáng |
| 18 | (Mã ngành 4620): Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải). |
| 19 | (Mã ngành 6820): Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản. |
| 20 | (Mã ngành 4293): Xây dựng công trình chế biến, chế tạo |
| 21 | (Mã ngành 4212): Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường, cống,...) |
| 22 | (Mã ngành 4511): Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn xe nâng |
| 23 | (Mã ngành 4291): Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi; Chi tiết: Xây dựng công trình ngầm dưới nước; Chi tiết: Xây dựng đường ống cấp thoát nước (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) |
| 24 | (Mã ngành 4322): Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí |
| 25 | (Mã ngành 4663): Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng; Chi tiết: Sản xuất và mua bán tràm xây dựng |
| 26 | (Mã ngành 4632): Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán cá và thủy sản; Chi tiết: Mua bán thực phẩm, thủy sản và sản phẩm thủy sản đã qua chế biến; dầu, mỡ, động thực vật (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải). |
| 27 | (Mã ngành 5510): Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng |
| 28 | (Mã ngành 0322): Nuôi trồng thuỷ sản nội địa. Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản |
| 29 | (Mã ngành 1020): Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản. Chi tiết: Chế biến thủy sản |
| 30 | (Mã ngành 4312): Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng |
| 31 | (Mã ngành 0810): Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, sỏi |
| 32 | (Mã ngành 8710): Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng. Chi tiết: Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão |
| 33 | ~~(Mã ngành 5610): Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát~~ Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng - quán bar, phục vụ nhạc sống và ca múa nhạc (không hoạt động tại trụ sở chính) |

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo):**

| STT | (Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh |
|---|---|
| 34 | (Mã ngành 4329): Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động; Chi tiết: Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm; Chi tiết: Lắp đặt thiết bị điện lạnh, cơ điện lạnh và kho lạnh nhà máy thủy sản. |
| 35 | (Mã ngành 6810 - Chính): Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê . Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang , nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng). |
| 36 | (Mã ngành 4633): Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu mạnh các loại (phải có giấy phép của Sở Công Thương trước khi tiến hành hoạt động). |
| 37 | (Mã ngành 9329): Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh phòng hát karaoke |

**5. Cấu trúc Công ty**

**Thông tin về chi nhánh: (bao gồm 6 chi nhánh)**

+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai
Số 9 Nguyễn Kim, phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh
Mã số chi nhánh : 1600169024-014

+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu nghỉ mát Sao Mai
143-145 đường Hùng Vương, Phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh
Mã số chi nhánh : 1600169024-012

+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Lấp Vò - Đồng Tháp
Quốc lộ 80, Cụm Công nghiệp Vàm Cống, Ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp
Mã số chi nhánh : 1600169024-017

+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thanh Hoá
Khu đô thị mới Sao Mai, Quốc lộ 47, Xã Thọ Phú, Thanh Hóa
Mã số chi nhánh : 1600169024-013

+ Chi nhánh Tập đoàn Sao Mai tại Đồng Tháp
Số 04 Đốc Binh Kiều, Phường Cao Lãnh, Đồng Tháp
Mã số chi nhánh : 1600169024-023

+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu Nghỉ Dưỡng và Spa Lamori
Thôn Quyết Tâm, Xã Sao Vàng, Thanh Hóa
Mã số chi nhánh : 1600169024-024

**Thông tin về văn phòng đại diện: (bao gồm 4 VPĐD)**

+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại các tỉnh Phía Bắc
Nhà C và D - 9, Số 18 đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội.
Mã số VPĐD : 1600169024-016

+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành Phố Cần Thơ
Tòa nhà VCCI, Tầng 4, số 12, Hòa Bình, Phường An Cư, Tp.Cần Thơ
Mã số VPDD : 1600169024-020

+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hồ Chí Minh
Số 9 Nguyễn Kim, phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh
Mã số VPĐD : 1600169024-021

+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Bà Rịa - Vũng Tàu
Km 47, Quốc lộ 51, Khu phố Song Vĩnh, Phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh
Mã số VPDD : 1600169024-025

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

| Công ty con: 11 Công ty con | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ biểu quyết | |
|---|---|---|---|---|
| Tên công ty | Cuối kỳ | Đầu năm | Cuối kỳ | Đầu năm |
| **Đầu tư trực tiếp vào các công ty con:** | | | | |
| 1. Công ty Cổ phần Dũng Thịnh Phát Sài Gòn | 66,00% | 66,00% | 66,00% | 66,00% |
| 2. Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp | 86,76% | 86,76% | 86,76% | 86,76% |
| 3. Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang | 71,82% | 71,82% | 71,82% | 71,82% |
| 4. Công ty Cổ phần Nhựt Hồng | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| 5. Công ty TNHH Sao Mai Super Feed | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| 6. Công ty TNHH TM Sao Mai Solar | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| 7. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | 51,23% | 51,23% | 51,23% | 51,23% |
| 8. Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An | 86,40% | 86,40% | 95,67% | 95,67% |
| 9. Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai | 75,00% | 75,00% | 75,00% | 75,00% |
| **Đầu tư gián tiếp vào các công ty con:** | | | | |
| 10. Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thuỷ sản | 43,95% | 43,95% | 82,67% | 82,67% |
| 11. Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắk Nông | 49,94% | 49,94% | 97,50% | 97,50% |

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 30/09/2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

## CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định Công ty không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30 tháng 09 năm 2026 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:**

| | | |
|---|---|---|
| Ông: | Lê Văn Thành | Chủ tịch |
| Ông: | Nguyễn Văn Hưng | Phó chủ tịch |
| Bà: | Nguyễn Thị Hồng Loan | Thành viên |

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:**

| | | |
|---|---|---|
| Ông: | Lê Tuấn Anh | Tổng Giám đốc |
| Ông: | Nguyễn Văn Hưng | Phó Tổng Giám đốc |

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm: (tiếp theo)**

| | | |
|---|---|---|
| Ông: | Lê Văn Chung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: | Lê Văn Thành | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: | Lê Xuân Quế | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: | Trương Vĩnh Thành | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà: | Lê Thị Phượng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: | Lê Nguyễn Hoàng Anh Duy | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: | Trương Công Khánh | Giám Đốc Tài Chính |

**Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ bao gồm:**

| | | |
|---|---|---|
| Ông: | Nguyễn Gia Thuần | Trưởng ban |
| Ông: | Huỳnh Quốc Cường | Thành viên |
| Ông: | Vũ Văn Thanh | Thành viên |

**Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:**

| | | |
|---|---|---|
| Ông: | Nguyễn Văn Kỷ | Trưởng ban |
| Ông: | Trần Phúc Hậu | Thành viên |
| Bà: | Nghiêm Thị Kiều Phương | Thành viên |

**Đại diện theo pháp luật:**

Ông: Lê Tuấn Anh

**Kế toán trưởng:**

Bà: Ngô Thị Tố Ngân

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

Ban Tổng Giám dốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026. 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng 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;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, 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 này.
- 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 và các quy định có liên quan hiện hành;

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban 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  tại ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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.

## CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng 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 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026 của Công ty.

*Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

**Người đại diện theo Pháp luật**

TẬP ĐOÀN SAO MAI

**LÊ TUẤN ANH**

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **13.731.874.967.111** | **14.126.202.427.153** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | 110 | **V.01** | **709.307.548.975** | **520.568.992.459** |
| 1. Tiền | 111 | | 298.225.032.410 | 341.823.833.754 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 411.082.516.565 | 178.745.158.705 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **V.02** | **1.807.143.919.916** | **2.683.714.186.971** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 4.254.658.903 | 4.130.442.633 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | (619.925.572) | (585.663.043) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | 1.803.509.186.585 | 2.680.169.407.381 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **5.742.579.032.760** | **5.849.032.955.672** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.03 | 2.522.225.908.227 | 2.419.637.121.960 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.04 | 3.012.594.010.985 | 2.952.891.047.720 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.06 | 271.512.028.141 | 544.073.799.770 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 136 | V.07 | (69.841.081.630) | (69.891.506.610) |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | 6.088.167.037 | 2.322.492.832 |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **V.08** | **5.105.550.111.457** | **4.824.597.414.099** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 5.105.550.111.457 | 4.824.597.414.099 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 142 | | | |
| **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **367.294.354.003** | **248.288.877.952** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.14 | 10.707.898.463 | 12.194.448.194 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 72.083.727.201 | 41.668.013.403 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | V.18 | 2.795.228.339 | 3.189.326.949 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | V.05 | 281.707.500.000 | 191.237.089.406 |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **9.487.810.744.626** | **9.350.325.230.372** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **30.942.541.850** | **31.018.088.834** |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V.04 | 14.500.000 | 14.500.000 |
| 5. Phải thu dài hạn khác | 215 | V.06 | 30.928.041.850 | 31.003.588.834 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **6.388.695.096.484** | **6.673.551.309.387** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 4.838.736.721.877 | 5.073.341.182.192 |
| - Nguyên giá | 222 | | 7.432.357.185.677 | 7.403.796.055.487 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 223 | | (2.593.620.463.800) | (2.330.454.873.295) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.11 | 189.064.407.766 | 223.043.539.006 |
| - Nguyên giá | 225 | | 307.795.067.307 | 338.411.786.927 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 226 | | (118.730.659.541) | (115.368.247.921) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.12 | 1.360.893.966.841 | 1.377.166.588.189 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.546.138.654.323 | 1.545.426.013.123 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 229 | | (185.244.687.482) | (168.259.424.934) |
| **IV. Bất động sản đầu tư** | **240** | **V.13** | **450.589.449.381** | **436.325.641.902** |
| - Nguyên giá | 241 | | 593.160.528.475 | 560.302.580.391 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 242 | | (142.571.079.094) | (123.976.938.489) |
| **V. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | **V.09** | **1.718.538.755.729** | **1.263.523.570.776** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | | |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 1.718.538.755.729 | 1.263.523.570.776 |
| **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **V.02** | **61.096.644.663** | **30.000.000.000** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | | |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264 | | (2.000.000.000) | (2.000.000.000) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | 61.096.644.663 | 30.000.000.000 |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) | 266 | | | |
| **VII. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **837.948.256.519** | **915.906.619.473** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.14 | 608.478.796.558 | 639.593.956.766 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | | |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | V.05 | | |
| 5. Lợi thế thương mại | 279 | V.15 | 229.469.459.961 | 276.312.662.707 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **23.219.685.711.737** | **23.476.527.657.525** |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **C . NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **14.776.605.464.270** | **15.276.195.731.455** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **8.295.376.773.455** | **8.864.970.687.984** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.17 | 443.717.106.661 | 749.389.739.404 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 438.740.524.824 | 195.343.172.665 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 26.123.097.094 | 26.123.097.094 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.18 | 115.067.616.676 | 86.848.214.671 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 31.311.259.934 | 42.464.300.320 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.19 | 70.496.727.796 | 54.913.753.000 |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | 8.236.881 | |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 318 | | | |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | V.22 | 1.701.333 | 313.809.832 |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.20 | 75.029.082.538 | 491.491.304.833 |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.16 | 7.045.621.433.071 | 7.166.721.776.139 |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | V.21 | | 2.085.533.379 |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 49.259.986.647 | 49.275.986.647 |
| 14. Quỹ bình ổn giá | 324 | | | |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | | |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **6.481.228.690.815** | **6.411.225.043.471** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | | |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | | |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | V.22 | 15.770.140.646 | 15.397.456.364 |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 338 | V.20 | 3.990.789.100 | 3.864.000.000 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | V.16 | 6.461.467.761.069 | 6.391.963.587.107 |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | | |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | | |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | | |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | | |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | | |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **D . VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | V.23 | **8.443.080.247.467** | **8.200.331.926.070** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | | **8.443.080.247.467** | **8.200.331.926.070** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 4.071.941.830.000 | 4.071.941.830.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | 411a | | *4.071.941.830.000* | *4.071.941.830.000* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | 411b | | | |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | 45.104.200.000 | 45.104.200.000 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 608.535.855.480 | 600.488.655.480 |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*) | 415 | | | |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 158.749.497.870 | 158.526.837.842 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | 15.590.142.494 | 15.367.482.467 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 710.842.635.258 | 566.521.292.519 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | 420a | | *558.028.772.464* | *528.809.186.577* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | 420b | | *152.813.862.794* | *37.712.105.942* |
| 11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 2.832.316.086.365 | 2.742.381.627.762 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **23.219.685.711.737** | **23.476.527.657.525** |

*Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| TRẦN BẢO ĐÔNG | NGÔ THỊ TỐ NGÂN | LÊ TUẤN ANH |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐ KINH DOANH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quí 3 năm 2026 | Quí 3 năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2026 | 9 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | VI.01 | **2.790.516.496.936** | **2.632.867.643.839** | **8.536.423.126.773** | **8.712.640.996.928** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.02 | 5.507.788.332 | 88.673.120 | 29.783.455.375 | 10.504.486.360 |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **2.785.008.708.604** | **2.632.778.970.719** | **8.506.639.671.398** | **8.702.136.510.568** |
| **4. Giá vốn hàng bán** | **11** | VI.03 | **2.405.008.865.979** | **2.316.000.400.029** | **7.290.378.506.930** | **7.687.797.105.977** |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **379.999.842.625** | **316.778.570.690** | **1.216.261.164.468** | **1.014.339.404.591** |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.04 | 40.732.355.321 | 36.720.986.025 | 192.082.032.559 | 146.910.704.129 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | VI.05 | 217.005.509.994 | 150.626.171.702 | 666.135.887.899 | 592.835.306.475 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | 24 | | *212.161.035.115* | *139.734.730.897* | *643.829.138.886* | *497.460.198.806* |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | 71.149.586.269 | 55.132.013.705 | 178.305.292.502 | 149.894.143.513 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.06 | 82.352.366.393 | 78.257.330.179 | 258.457.729.957 | 238.230.261.604 |
| 11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 27 | | | | | |
| **12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **50.224.735.290** | **69.484.041.129** | **305.444.286.669** | **180.290.397.128** |
| 13. Thu nhập khác | 31 | VI.07 | 1.817.817.763 | 3.204.115.339 | 7.165.686.179 | 7.503.298.870 |
| 14. Chi phí khác | 32 | VI.08 | 2.851.332.881 | 20.629.663.986 | 11.369.598.619 | 31.936.687.461 |
| **15. Lợi nhuận khác** | **40** | | **(1.033.515.118)** | **(17.425.548.647)** | **(4.203.912.440)** | **(24.433.388.591)** |
| **16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **49.191.220.172** | **52.058.492.482** | **301.240.374.229** | **155.857.008.537** |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.9 | 12.727.686.457 | 17.124.338.529 | 50.143.497.534 | 41.042.272.136 |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.11 | | | | 462.715.482 |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐ KINH DOANH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quí 3 năm 2026 | Quí 3 năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2026 | 9 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | 60 | | 36.463.533.715 | 34.934.153.953 | 251.096.876.695 | 114.352.020.919 |
| 20. Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 15.132.215.493 | 11.410.532.032 | 152.813.862.794 | 45.016.006.974 |
| 21. Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 21.331.318.222 | 23.523.621.921 | 98.283.013.901 | 69.336.013.945 |
| 22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.12 | | | 375 | 122 |
| 23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.13 | | | 375 | 111 |

*Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| TRẦN BẢO ĐÔNG | NGÔ THỊ TỐ NGÂN | LÊ TUẤN ANH |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 9 tháng đầu năm 2026 | 9 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **301.240.374.229** | **155.857.008.537** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 359.123.461.821 | 367.054.879.440 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (2.101.695.830) | (235.534.803) |
| - Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (7.297.616.257) | 50.573.414.749 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (174.495.023.082) | (128.147.694.702) |
| - Chi phí đi vay | 06 | | 643.829.138.886 | 497.460.198.806 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | | |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **1.120.298.639.767** | **942.562.272.027** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 15.243.525.267 | (1.061.057.441.497) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (280.952.697.358) | (312.764.299.902) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (109.651.138.463) | 1.220.108.948.103 |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 22.112.663.472 | (8.137.788.304) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (124.216.270) | 2.420.251.821 |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (589.610.520.673) | (543.450.002.213) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (56.231.509.595) | (54.389.189.918) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 248.762.882 | |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (12.500.000) | |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **121.321.009.029** | **185.292.750.117** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| - Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (505.095.765.773) | (428.635.152.211) |
| - Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 89.746.062 | 22.630.000 |
| - Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (1.836.428.650.339) | (1.853.412.095.998) |
| - Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 2.691.594.716.924 | 1.349.408.184.931 |
| - Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | | |
| - Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 8.609.754.612 | |
| - Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 191.923.460.946 | 99.636.641.953 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **550.693.262.432** | **(832.979.791.325)** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 9 tháng đầu năm 2026 | 9 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| - Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | 2.500.000.000 |
| - Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | | |
| - Tiền thu từ đi vay | 33 | | 11.782.429.416.024 | 8.099.961.286.551 |
| - Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (12.225.249.546.640) | (8.759.696.147.595) |
| - Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | (27.096.541.982) | (51.026.325.573) |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (14.251.309.660) | (1.560.149.468) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(484.167.982.258)** | **(709.821.336.085)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | | **187.846.289.203** | **(1.357.508.377.293)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | | **520.568.992.459** | **2.070.302.439.363** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 892.267.313 | 25.418.523 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | | **709.307.548.975** | **712.819.480.593** |

*Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| TRẦN BẢO ĐÔNG | NGÔ THỊ TỐ NGÂN | LÊ TUẤN ANH |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai được thành lập theo Giấy phép số 000450/GP/TLDN-03 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05 tháng 02 năm 1997; Giấy phép kinh doanh số 064828 ngày 05 tháng 03 năm1997; các Giấy phép kinh doanh bổ sung 064828 ngày 15 tháng 02 năm 2001, 064828 ngày 01 tháng 06 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 do Sở kế hoạch và đầu tư An Giang cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1600169024 ngày 04/11/2009. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600169024 ngày 29/03/2011. Đăng ký thay đổi: lần thứ 19 ngày 25/04/2012; lần thứ 20 ngày 05/12/2012; lần thứ 21 ngày 24/09/2013; lần thứ 22 ngày 20/12/2013; lần thứ 23 ngày 26/09/2014; lần thứ 24 ngày 23/10/2014; lần thứ 25 ngày 08/12/2014; lần thứ 26 ngày 25/08/2015; lần thứ 27 ngày 02/10/2015; lần thứ 28 ngày 27/10/2017; lần thứ 29 ngày 08/06/2018; lần thứ 30 ngày 26/04/2019; lần thứ 31 ngày 04/05/2019; lần thứ 32 ngày 04/03/2022; lần thứ 33 ngày 28/04/2023 và 34 ngày 16/08/2024; lần thứ 35 ngày 13/08/2025 và lần thứ 36 ngày 25/11/2025

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2026 là: **4.071.941.830.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang.

### 2 . Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, bất động sản, thương mại, dịch vụ, điện năng lượng mặt trời …

### 3 . Tổng số nhân viên tại ngày 30/09/2026 là: 481 người (số nhân viên tại ngày 01/01/2026 là: 494 người)

### 4 . Ngành nghề kinh doanh

| STT | (Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh |
|---|---|
| 1 | (Mã ngành 6419): Hoạt động trung gian tiền tệ khác. Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ |
| 2 | (Mã ngành 5229): Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay (Không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 3 | (Mã ngành 3512): Truyền tải và phân phối điện.Chi tiết: Dịch vụ và kinh doanh điện năng; Chi tiết: Phân phối điện năng lượng mặt trời (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) |
| 4 | (Mã ngành 8610): Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế. Chi tiết: Hoạt động các bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở chính mà chỉ hoạt động tại chi nhánh) |
| 5 | (Mã ngành 4649): Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh) |
| 6 | (Mã ngành 9610): Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ massage (không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 7 | (Mã ngành 9639): Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ spa (không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 8 | (Mã ngành 4669): Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán quà lưu niệm cho khách du lịch (không hoạt động tại trụ sở chính) (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải). |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

4 . Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

| STT | (Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh |
|---|---|
| 9 | (Mã ngành 2022): Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và ma tít. Chi tiết: Sản xuất bột ma tít |
| 10 | (Mã ngành 2391): Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng |
| 11 | (Mã ngành 1040): Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật |
| 12 | (Mã ngành 4101): Xây dựng nhà để ở |
| 13 | (Mã ngành 1061): Xay xát và sản xuất bột thô |
| 14 | (Mã ngành 4102): Xây dựng nhà không để ở |
| 15 | (Mã ngành 1062): Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột |
| 16 | (Mã ngành 8531): Đào tạo sơ cấp. Chi tiết: Đào tạo nghề |
| 17 | (Mã ngành 4292): Xây dựng công trình khai khoáng |
| 18 | (Mã ngành 4620): Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải). |
| 19 | (Mã ngành 6820): Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản. |
| 20 | (Mã ngành 4293): Xây dựng công trình chế biến, chế tạo |
| 21 | (Mã ngành 4212): Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường, cống,...) |
| 22 | (Mã ngành 4511): Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn xe nâng |
| 23 | (Mã ngành 4291): Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi; Chi tiết: Xây dựng công trình ngầm dưới nước; Chi tiết: Xây dựng đường ống cấp thoát nước (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) |
| 24 | (Mã ngành 4322): Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí |
| 25 | (Mã ngành 4663): Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng; Chi tiết: Sản xuất và mua bán tràm xây dựng |
| 26 | (Mã ngành 4632): Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán cá và thủy sản; Chi tiết: Mua bán thực phẩm, thủy sản và sản phẩm thủy sản đã qua chế biến; dầu, mỡ, động thực vật (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải). |
| 27 | (Mã ngành 5510): Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng |
| 28 | (Mã ngành 0322): Nuôi trồng thuỷ sản nội địa. Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**4 . Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)**

| STT | (Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh |
|---|---|
| 29 | (Mã ngành 1020): Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản. Chi tiết: Chế biến thủy sản |
| 30 | (Mã ngành 4312): Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng |
| 31 | (Mã ngành 0810): Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, sỏi |
| 32 | (Mã ngành 8710): Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng. Chi tiết: Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão |
| 33 | (Mã ngành 5610): Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng - quán bar, phục vụ nhạc sống và ca múa nhạc (không hoạt động tại trụ sở chính) |
| 34 | (Mã ngành 4329): Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động; Chi tiết: Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm; Chi tiết: Lắp đặt thiết bị điện lạnh, cơ điện lạnh và kho lạnh nhà máy thủy sản. |
| 35 | (Mã ngành 6810 - Chính): Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng). |
| 36 | (Mã ngành 4633): Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu mạnh các loại (phải có giấy phép của Sở Công Thương trước khi tiến hành hoạt động). |
| 37 | (Mã ngành 9329): Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh phòng hát karaoke |

**5 . Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:** 12 tháng

**6 . Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất: Không có**

**7 . Cấu trúc Công ty**

**Công ty con:**

**- Tổng số các Công ty con** 11

+ Số lượng Công ty con được hợp nhất 11

+ Số lượng Công ty con không được hợp nhất : 0

**- Danh sách các Công ty con được hợp nhất**

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Số cuối kỳ | Số đầu năm | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| + Công ty cổ phần Dũng Thịnh Phát Sài Gòn | 09 Nguyễn Kim, Phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh | 66,00% | 66,00% | 66,00% | 66,00% |
| + Công ty CP Du Lịch Đồng Tháp | Số 06, Đốc Binh Kiều, Phường Cao Lãnh, Đồng Tháp | 86,76% | 86,76% | 86,76% | 86,76% |
| + Công ty CP Nhựt Hồng | Số 29 Trần Hưng Đạo, Phường Mỹ Thới, An Giang | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 7 . Cấu trúc Công ty (tiếp theo)

**- Danh sách các Công ty con được hợp nhất**

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Số cuối kỳ | Số đầu năm | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| + Công ty CP Du Lịch An Giang | Số 17 Nguyễn Văn Cưng, Phường Long Xuyên, An Giang | 71,82% | 71,82% | 71,82% | 71,82% |
| + Công ty TNHH Sao Mai Super Feed | Cụm Công nghiệp Vàm Cống, Ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| + Công ty TNHH TM Sao Mai Solar | 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| + Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | Quốc lộ 80, Cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp | 51,23% | 51,23% | 51,23% | 51,23% |
| + Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thuỷ sản | Quốc lộ 80, Cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp | 43,95% | 43,95% | 82,67% | 82,67% |
| + Công ty CP Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An | Khu D, Xã Mỹ Quý, Tây Ninh | 86,40% | 86,40% | 95,67% | 95,67% |
| + Công ty CP Đầu Tư Vĩnh An Đắk Nông | Số 1, tiểu khu 834, cụm Ba Tầng, Xã Đắk Wil, Lâm Đồng | 97,50% | 97,50% | 97,50% | 97,50% |
| + Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai | Số 10 Đường Nguyễn Huệ, Phường Long Xuyên, An Giang | 75,00% | 75,00% | 75,00% | 75,00% |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 7 . Cấu trúc Công ty (tiếp theo)

**- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|---|
| + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại thành phố Hồ Chí Minh | Số 9 Nguyễn Kim, phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh |
| + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu nghỉ mát Sao Mai | 143-145 đường Hùng Vương, Phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh |
| + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Lấp Vò - Đồng Tháp | Quốc lộ 80, Cụm Công nghiệp Vàm Cống, Ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp |
| + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thanh Hoá | Khu đô thị mới Sao Mai, Quốc lộ 47, Xã Thọ Phú, Thanh Hóa |
| + Chi nhánh Tập đoàn Sao Mai tại Đồng Tháp | Số 04 Đốc Binh Kiều, Phường Cao Lãnh, Đồng Tháp |
| + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu Nghỉ Dưỡng và Spa Lamori | Thôn Quyết Tâm, Xã Sao Vàng, Thanh Hóa |
| + Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại các tỉnh Phía Bắc | Nhà C và D - 9, Số 18 đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội. |
| + Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành Phố Cần Thơ | Tòa nhà VCCI, Tầng 4, số 12, Hòa Bình, Phường An Cư, Tp.Cần Thơ |
| + Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hồ Chí Minh | Số 9 Nguyễn Kim, phường12, Quận 5, TP Hồ Chí Minh |
| + Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Bà Rịa - Vũng Tàu. | Km 47, Quốc lộ 51, Khu phố Song Vĩnh, Phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh |

## II . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 . Chế độ kế toán:

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 2 . Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

***a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền***

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

***b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền***

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

***c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác***

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:
- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào Công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

***a. Chứng khoán kinh doanh***

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:
- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính: (tiếp theo)**

*a. Chứng khoán kinh doanh*

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

*b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

*d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại ngoại tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

*- Lập dự phòng phải thu khó đòi:* Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

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 (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. 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 được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 25 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất vô thời hạn | Không tính khấu hao |

TSCĐ thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ của Công ty. Đối với TSCĐ thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của nó.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tổn thất do giảm giá trị.

**Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ**

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ trước khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:**

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ 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 cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

*- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của Công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án … chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:
- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

*- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của Công ty.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*- Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*- Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
-Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*- Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

*- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

*- Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác*

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

**Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư …

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý Công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Chi phí lãi vay không được khấu trừ**

Phần chí phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chỉ phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chỉ phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

**Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Công cụ tài chính**

**a. Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

**b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

**b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

***a. Phương pháp kế toán trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn và ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu***

Kết quả kinh doanh của Công ty con phải được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát Công ty con và chấm dứt vào ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát Công ty con. Khoản đầu tư vào doanh nghiệp phải hạch toán theo Chuẩn mực kế toán "Công cụ tài chính" kể từ khi doanh nghiệp đó không còn là Công ty con và cũng không trở thành Công ty liên doanh, liên kết.

Đầu tư ban đầu và đầu tư tăng thêm tại công ty con:
Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý.

Nếu sau khi đã kiểm soát Công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào Công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư tăng thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

Thoái vốn tại công ty con:
Số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại Công ty con và giá trị phần tài sản thuần của Công ty con bị thoái vốn cộng với giá trị phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm Công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với Công ty con: toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất;

- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến Công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với Công ty con: toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào Công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi Công ty mẹ không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty con.

Công ty con, liên kết mua cổ phiếu quỹ:

- Khi công ty con mua lại cổ phiếu quỹ từ cổ đông không kiểm soát, tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của Công ty con sẽ tăng lên. Tuy nhiên sau khi Công ty con mua cổ phiếu quỹ, phần giá trị tài sản thuần của Công ty con do Công ty mẹ nắm giữ có thể tăng hoặc giảm so với trước khi Công ty con mua cổ phiếu quỹ tùy thuộc vào giá mua cổ phiếu quỹ. Công ty mẹ phải xác định phần sở hữu của mình trong giá trị tài sản thuần của Công ty con tại thời điểm trước và sau khi Công ty con mua cổ phiếu quỹ. Phần chênh lệch trong giá trị tài sản thuần đó được ghi nhận trực tiếp vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất;

- Khi công ty liên kết mua cổ phiếu quỹ, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của Công ty liên kết sẽ tăng lên và nếu đủ để kiểm soát, nhà đầu tư sẽ trở thành Công ty mẹ, công ty liên kết trở thành Công ty con.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất - tiếp theo**

- Khi công ty con mua lại cổ phiếu quỹ từ cổ đông không kiểm soát, tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của Công ty con sẽ tăng lên.

- Tuy nhiên sau khi Công ty con mua cổ phiếu quỹ, phần giá trị tài sản thuần của Công ty con do Công ty mẹ nắm giữ có thể tăng hoặc giảm so với trước khi Công ty con mua cổ phiếu quỹ tùy thuộc vào giá mua cổ phiếu quỹ. Công ty mẹ phải xác định phần sở hữu của mình trong giá trị tài sản thuần của Công ty con tại thời điểm trước và sau khi Công ty con mua cổ phiếu quỹ. Phần chênh lệch trong giá trị tài sản thuần đó được ghi nhận trực tiếp vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất;

Công ty con đầu tư ngược lại công ty mẹ:
Đối với các Công ty con không bị hạn chế bởi pháp luật khi mua lại cổ phiếu của Công ty mẹ, kế toán phải trình bày giá trị ghi sổ khoản cổ phiếu Công ty con mua của công ty mẹ trong chỉ tiêu "Cổ phiếu quỹ" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của Công ty con, kế toán ghi giảm giá trị số cổ phiếu của công ty mẹ đang được nắm giữ bởi Công ty con.

***b. Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích Công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua Công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ vốn góp (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong Công ty con, trừ khi có thoả thuận khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

***c. Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ***

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản thu nhập, chi phí trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được loại trừ hoàn toàn.

## V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### 01 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Tiền mặt** | **9.750.965.853** | **16.518.258.820** |
| **Tiền gửi không kỳ hạn** | **288.474.066.557** | **325.305.574.934** |
| **Tiền đang chuyển** | | |
| **Các khoản tương đương tiền** | **411.082.516.565** | **178.745.158.705** |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 411.082.516.565 | 178.745.158.705 |
| **Cộng** | **709.307.548.975** | **520.568.992.459** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 02 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | *Số cuối kỳ* | | | *Số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* |
| a) Chứng khoán kinh doanh | 4.254.658.903 | 4.288.275.900 | (619.925.572) | 4.130.442.633 | 4.439.249.600 | (585.663.043) |
| Tổng giá trị cổ phiếu | 4.254.658.903 | 4.288.275.900 | (619.925.572) | 4.130.442.633 | 4.439.249.600 | (585.663.043) |
| **Cộng** | **4.254.658.903** | **4.288.275.900** | **(619.925.572)** | **4.130.442.633** | **4.439.249.600** | **(585.663.043)** |

| **b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** | *Số cuối kỳ* | | | *Số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Dự phòng* |
| b1) Ngắn hạn | **1.803.509.186.585** | **1.803.509.186.585** | | **2.680.169.407.381** | **2.680.169.407.381** | |
| *- Tiền gửi có kỳ hạn* | *1.536.697.465.508* | *1.536.697.465.508* | | *2.441.731.331.268* | *2.441.731.331.268* | |
| *- Cho vay* | *225.340.603.726* | *225.340.603.726* | | *200.000.000.000* | *200.000.000.000* | |
| *- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn* | *41.471.117.351* | *41.471.117.351* | | *38.438.076.113* | *38.438.076.113* | |
| b2) Dài hạn | **61.096.644.663** | **61.096.644.663** | | **30.000.000.000** | **30.000.000.000** | |
| *- Tiền gửi có kỳ hạn* | *9.619.207.539* | *9.619.207.539* | | | | |
| *- Cho vay* | *20.956.670.000* | *20.956.670.000* | | | | |
| *- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn* | *520.767.124* | *520.767.124* | | | | |
| *- Trái phiếu (*)* | *30.000.000.000* | *30.000.000.000* | | *30.000.000.000* | *30.000.000.000* | |
| **Cộng** | **1.864.605.831.248** | **1.864.605.831.248** | | **2.710.169.407.381** | **2.710.169.407.381** | |

| **(*) Tên tổ chức phát hành trái phiếu** | **Số lượng** | **Mệnh giá** | **Tổng trị giá** | **Lãi suất trả sau** | **Ngày phát hành** | **Ngày đáo hạn** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 300.000 | 100.000 | 30.000.000.000 | Lãi suất tham chiếu + 1,3%/năm | 20/07/2023 | 20/07/2033 |

| **c) Đầu tư vào đơn vị khác** | *Số cuối kỳ* | | | *Số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Dự phòng* |
| | **2.000.000.000** | | **(2.000.000.000)** | **2.000.000.000** | | **(2.000.000.000)** |
| + Công ty CP Bóng Đá Đồng Tháp | 2.000.000.000 | | (2.000.000.000) | 2.000.000.000 | | (2.000.000.000) |
| **Cộng** | **2.000.000.000** | | **(2.000.000.000)** | **2.000.000.000** | | **(2.000.000.000)** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Giá trị dự phòng* | *Giá trị* | *Giá trị dự phòng* |
| a) Ngắn hạn | 2.522.225.908.227 | (65.191.575.528) | 2.419.637.121.960 | (64.414.044.258) |
| **Bên khác** | **2.522.225.908.227** | **(65.191.575.528)** | **2.419.637.121.960** | **(64.414.044.258)** |
| + Công ty Mua Bán Điện - Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam | 675.366.779.318 | | 359.185.048.257 | |
| + Công ty Cổ phần Xuất Khẩu Thuỷ Hải Sản Sạch | 209.391.282.900 | | 315.094.661.500 | |
| + Công ty Cổ phần SATRA Thái Sơn | 6.851.211.068 | | 6.851.211.068 | |
| + Menita Comercial Oceanica Sa De RI De Cv | 47.634.080.716 | | | |
| + Công ty Cổ phần Dầu cá Châu Á | 389.193.522.303 | | 367.287.922.357 | |
| + Khách hàng khác | 1.193.789.031.922 | (65.191.575.528) | 1.371.218.278.778 | (64.414.044.258) |
| **Bên liên quan** | | | | |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| Cộng | **2.522.225.908.227** | **(65.191.575.528)** | **2.419.637.121.960** | **(64.414.044.258)** |

**c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:** Xem thuyết minh VIII.03

## 04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **3.012.594.010.985** | **2.952.891.047.720** |
| **Bên khác** | **3.012.594.010.985** | **2.952.891.047.720** |
| + Công ty Cổ Phần Vistar | 119.186.664.915 | 113.245.486.915 |
| + Ban GPMB KDC Tân Châu | 350.142.892.700 | 304.081.152.700 |
| + Ban QLDA GPMB (Bồi hoàn BK4) | 171.066.467.000 | 171.066.467.000 |
| + Ban QLDA GPMB (Dự án Lam Sơn - Sao Vàng - Thọ Xuân) | 22.452.693.000 | 22.452.693.000 |
| + Hội đồng BT GPMB huyện Triệu Sơn(KĐT Minh Sơn, Giắt) | 7.838.257.253 | 7.838.257.253 |
| + Công ty CP xuất khẩu Thủy Hải Sản Sạch | 478.959.814.632 | 445.600.816.392 |
| + Công ty CP Dầu Cá Châu Á | | 15.041.810.050 |
| + Công ty TNHH MTV Kiểm định & Đầu tư toàn cầu | 132.261.451.598 | 135.490.546.882 |
| + Lê Đình Mạnh | 25.439.536.348 | 25.439.536.348 |
| + Lê Văn Thưởng | 46.507.595.000 | 46.846.754.000 |
| + Trần Huy | 61.000.000.000 | 61.000.000.000 |
| + Đối tượng khác | 1.597.738.638.539 | 1.604.787.527.180 |
| **Bên liên quan** | | |
| **b) Dài hạn** | **14.500.000** | **14.500.000** |
| + Đối tượng khác | 14.500.000 | 14.500.000 |
| Cộng | **3.012.608.510.985** | **2.952.905.547.720** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 05 . TÀI SẢN KHÁC

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **281.707.500.000** | **191.237.089.406** |
| + Tiền gửi đảm bảo các khoản vay | 281.707.500.000 | 191.237.089.406 |
| **Dài hạn** | | |
| + Tiền gửi đảm bảo các khoản vay | | |
| **Cộng** | **281.707.500.000** | **191.237.089.406** |

## 06 . PHẢI THU KHÁC

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Giá trị dự phòng* | *Giá trị* | *Giá trị dự phòng* |
| **a) Ngắn hạn** | **271.512.028.141** | **(1.543.120.052)** | **544.073.799.770** | **(2.071.120.052)** |
| Tạm ứng | 211.271.628.337 | | 237.458.245.078 | |
| *- Bùi Thị Ngọc Linh* | *1.250.084.147* | | *1.250.084.147* | |
| *- Lê Văn Ba* | *16.348.184.585* | | *16.348.184.585* | |
| *- CBCNV khác* | *193.673.359.605* | | *219.859.976.346* | |
| **Phải thu khác** | **56.157.516.230** | **(1.543.120.052)** | **301.169.461.453** | **(2.071.120.052)** |
| Bên khác | 56.157.516.230 | (1.543.120.052) | 301.169.461.453 | (2.071.120.052) |
| *- Công ty CTTC TNHH MTV NHTMCP Công Thương VN* | *118.600.020* | | *474.400.017* | |
| *- Công ty CP xuất khẩu Thủy Hải Sản Sạch* | | | *204.000.000.000* | |
| *- Cục thuế tỉnh Đồng Tháp - hoàn thuế* | *36.569.044.580* | | *16.000.000.000* | |
| *- Huỳnh Phú Cường* | | | *20.956.670.000* | |
| *- Đối tượng khác* | *19.469.871.630* | *(1.543.120.052)* | *59.738.391.436* | *(2.071.120.052)* |
| Bên liên quan | | | | |
| **Ký cược, ký quỹ** | 4.082.883.574 | | 5.446.093.239 | |
| **b) Dài hạn** | **30.928.041.850** | | **31.003.588.834** | |
| Ký cược, ký quỹ | 30.928.041.850 | | 31.003.588.834 | |
| **Cộng** | **302.440.069.991** | **(1.543.120.052)** | **575.077.388.604** | **(2.071.120.052)** |

## 07 . NỢ XẤU

**1. Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi**

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* |
| + LLC "Sata Fish Ltd" | 9.467.468.250 | | 9.467.468.250 | |
| + Alfredo Foods | 9.073.064.061 | | 9.073.064.061 | |
| + Alliance Seafood Group | 9.107.273.406 | | 9.107.273.406 | |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 07 . NỢ XẤU - TIẾP THEO

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* |
| + Lapson International Trading Ltd | 6.885.734.871 | | 6.885.734.871 | |
| + Sarl Globe Alliance | 7.104.351.914 | | 7.104.351.914 | |
| + Tian Ye Aquatic Products Co. Ltd | 6.554.141.866 | | 6.554.141.866 | |
| + Công ty TNHH cơ điện tử Quang Huy BK | 2.900.000.000 | | 2.900.000.000 | |
| + Công ty Cổ phần SATRA Thái Sơn | 6.851.211.068 | | 6.851.211.068 | |
| + Đối tượng khác | 11.908.259.094 | 10.422.900 | 11.948.261.174 | |
| **Cộng** | **69.851.504.530** | **10.422.900** | **69.891.506.610** | |

**2. Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm...phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu:** không có

## 08 . HÀNG TỒN KHO

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Dự phòng* |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 205.208.691.075 | | 150.237.083.586 | |
| - Công cụ, dụng cụ | 12.132.770.701 | | 4.391.662.921 | |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 518.902.273.815 | | 815.474.131.747 | |
| - Thành phẩm | 928.641.809.554 | | 877.435.304.049 | |
| - Hàng hóa | 409.551.376.208 | | 557.160.784.803 | |
| - Hàng gửi đi bán | 12.750.062.442 | | 9.816.811.056 | |
| - Hàng hóa bất động sản | 3.018.363.127.662 | | 2.410.081.635.937 | |
| **Cộng** | **5.105.550.111.457** | | **4.824.597.414.099** | |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 09 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

**a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn: Không có**

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Giá trị* | *Giá trị có thể thu hồi* |
| **Mua sắm TSCĐ** | **9.794.457.242** | **9.794.457.242** | **5.772.127.011** | **5.772.127.011** |
| *- Khác* | *9.794.457.242* | *9.794.457.242* | *5.772.127.011* | *5.772.127.011* |
| **Xây dựng cơ bản** | **1.708.744.298.487** | **1.708.744.298.487** | **1.257.751.443.765** | **1.257.751.443.765** |
| *- Khu văn phòng và nhà ở cao tầng - HCM* | *49.137.782.570* | *49.137.782.570* | *49.137.782.570* | *49.137.782.570* |
| *- Dự án năng lượng mặt trời Tại Huyện Ea H'Leo - Đắk Lắk* | *174.000.000* | *174.000.000* | *174.000.000* | *174.000.000* |
| *- Nhà máy điện năng lượng mặt trời - Tỉnh Biên An Giang* | *55.992.877.500* | *55.992.877.500* | *55.992.877.500* | *55.992.877.500* |
| *- Chi phí đầu tư xây dựng Khu Du Lịch Trà Sư* | *56.625.848.264* | *56.625.848.264* | *54.018.578.575* | *54.018.578.575* |
| *- Khu đô thị Bình Long* | *401.317.925.000* | *401.317.925.000* | *401.317.925.000* | *401.317.925.000* |
| *- Khu Resort Thọ Xuân Lamori Resort & Spa Thanh Hóa (KINGLE)* | *197.844.992.467* | *197.844.992.467* | *168.454.396.862* | *168.454.396.862* |
| *- Dự án mua đất Mỹ Thới* | *188.763.884.065* | *188.763.884.065* | *187.964.865.986* | *187.964.865.986* |
| *- Trung tâm cá giống* | *312.282.273.081* | *312.282.273.081* | *290.388.009.448* | *290.388.009.448* |
| *- Nhà máy thủy sản Hoa Kỳ* | *422.477.210.912* | *422.477.210.912* | *26.346.228.754* | *26.346.228.754* |
| *- Công trình khác* | *24.127.504.628* | *24.127.504.628* | *23.956.779.070* | *23.956.779.070* |
| **Cộng** | **1.718.538.755.729** | **1.718.538.755.729** | **1.263.523.570.776** | **1.263.523.570.776** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

## 10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị quản lý | TSCĐ khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Nguyên giá** | | | | | | |
| **1. Số dư đầu năm** | **2.758.912.450.266** | **4.354.458.099.483** | **129.582.012.370** | **39.954.756.630** | **120.888.736.738** | **7.403.796.055.487** |
| **2. Số tăng trong kỳ** | **2.253.991.512** | **45.883.942.428** | **769.799.208** | **1.139.810.238** | | **50.047.543.386** |
| *- Mua trong kỳ* | | *11.161.493.259* | *604.745.208* | *235.542.408* | | *12.001.780.875* |
| *- Đầu tư XDCB hoàn thành* | *2.253.991.512* | *3.633.876.124* | *165 054 000* | *904 267 830* | | *6.957.189.466* |
| *- Mua lại TSCĐ thuê tài chính* | | *11.269.333.000* | | | | *11.269.333.000* |
| *- Tăng khác* | | *19.819.240.045* | | | | *19.819.240.045* |
| **3. Số giảm trong kỳ** | **21.186.186.207** | **300.226.989** | | | | **21.486.413.196** |
| *- Chuyển sang BĐS đầu tư* | *20.925.771.455* | | | | | *20.925.771.455* |
| *- Thanh lý, nhượng bán* | *260.414.752* | *300.226.989* | | | | *560.641.741* |
| **4. Số dư cuối kỳ** | **2.739.980.255.571** | **4.400.041.814.922** | **130.351.811.578** | **41.094.566.868** | **120.888.736.738** | **7.432.357.185.677** |
| **II. Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | | |
| **1. Số dư đầu năm** | **657.681.698.322** | **1.524.547.286.504** | **90.133.782.820** | **24.063.125.012** | **34.028.980.637** | **2.330.454.873.295** |
| **2. Khấu hao trong kỳ** | **89.026.364.345** | **172.087.100.645** | **4.644.663.018** | **2.106.147.371** | **4.117.614.936** | **271.981.890.315** |
| *- Khấu hao trong kỳ* | *89.026.364.345* | *155.225.042.052* | *4.644.663.018* | *2.106.147.371* | *4.117.614.936* | *255.119.831.722* |
| *- Mua lại TSCĐ thuê tài chính* | | *10.599.492.080* | | | | *10.599.492.080* |
| *- Tăng khác* | | *6.262.566.513* | | | | *6.262.566.513* |
| **3. Giảm trong kỳ** | **8.610.526.213** | **205.773.597** | | | | **8.816.299.810** |
| *- Chuyển sang BĐS đầu tư* | *8.350.111.461* | | | | | *8.350.111.461* |
| *- Thanh lý, nhượng bán* | *260.414.752* | *205.773.597* | | | | *466.188.349* |
| **4. Số dư cuối kỳ** | **738.097.536.454** | **1.696.428.613.552** | **94.778.445.838** | **26.169.272.383** | **38.146.595.573** | **2.593.620.463.800** |
| **III. Giá trị còn lại** | | | | | | |
| **1. Tại ngày đầu năm** | **2.101.230.751.944** | **2.829.910.812.979** | **39.448.229.550** | **15.891.631.618** | **86.859.756.101** | **5.073.341.182.192** |
| **2. Tại ngày cuối kỳ** | **2.001.882.719.117** | **2.703.613.201.370** | **35.573.365.740** | **14.925.294.485** | **82.742.141.165** | **4.838.736.721.877** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

## 11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **I. Nguyên giá** | | | | |
| **1. Số dư đầu năm** | **11.070.071.709** | **318.420.554.786** | **8.921.160.432** | **338.411.786.927** |
| **2. Số tăng trong kỳ** | | **108.416.062** | | **108.416.062** |
| *- Thuê tài chính trong kỳ* | | *108.416.062* | | *108.416.062* |
| *- Tăng khác* | | | | |
| **3. Số giảm trong kỳ** | **11.070.071.709** | **19.655.063.973** | | **30.725.135.682** |
| *- Trả lại TSCĐ thuê tài chính* | *11.070.071.709* | *19.655.063.973* | | *30.725.135.682* |
| **4. Số dư cuối kỳ** | | **298.873.906.875** | **8.921.160.432** | **307.795.067.307** |
| **II. Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | |
| **1. Số dư đầu năm** | **10.155.668.697** | **101.876.835.490** | **3.335.743.734** | **115.368.247.921** |
| **2. Khấu hao trong kỳ** | **443.823.383** | **19.053.839.323** | **718.124.994** | **20.215.787.700** |
| *- Khấu hao trong kỳ* | *443.823.383* | *19.053.839.323* | *718.124.994* | *20.215.787.700* |
| *- Tăng khác* | | | | |
| **3. Giảm trong kỳ** | **10.599.492.080** | **6.253.884.000** | | **16.853.376.080** |
| *- Trả lại TSCĐ thuê tài chính* | *10.599.492.080* | *6.253.884.000* | | *16.853.376.080* |
| **4. Số dư cuối kỳ** | | **114.676.790.813** | **4.053.868.728** | **118.730.659.541** |
| **III. Giá trị còn lại** | | | | |
| **1. Tại ngày đầu năm** | **914.403.012** | **216.543.719.296** | **5.585.416.698** | **223.043.539.006** |
| **2. Tại ngày cuối kỳ** | | **184.197.116.062** | **4.867.291.704** | **189.064.407.766** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

## 12 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Quyền sử dụng đất | Phần mềm vi tính | TSCĐ vô hình khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **I. Nguyên giá** | | | | |
| **1. Số dư đầu năm** | **1.537.721.766.318** | **6.022.636.435** | **1.681.610.370** | **1.545.426.013.123** |
| **2. Số tăng trong kỳ** | | **858.500.000** | | **858.500.000** |
| *- Mua trong kỳ* | | *808.500.000* | | *808.500.000* |
| *- Tăng khác* | | *50.000.000* | | *50.000.000* |
| **3. Số giảm trong kỳ** | | **145.858.800** | | **145.858.800** |
| *- Giảm khác* | | *145.858.800* | | *145.858.800* |
| **4. Số dư cuối kỳ** | **1.537.721.766.318** | **6.735.277.635** | **1.681.610.370** | **1.546.138.654.323** |
| **II. Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | |
| **1. Số dư đầu năm** | **165.695.147.147** | **2.341.000.755** | **223.277.032** | **168.259.424.934** |
| **2. Khấu hao trong kỳ** | **16.127.086.248** | **752.073.626** | **121.527.774** | **17.000.687.648** |
| *- Khấu hao trong kỳ* | *16.127.086.248* | *752.073.626* | *121.527.774* | *17.000.687.648* |
| **3. Giảm trong kỳ** | | **15.425.100** | | **15.425.100** |
| *- Giảm khác* | | *15.425.100* | | *15.425.100* |
| **4. Số dư cuối kỳ** | **181.822.233.395** | **3.077.649.281** | **344.804.806** | **185.244.687.482** |
| **III. Giá trị còn lại** | | | | |
| **1. Tại ngày đầu năm** | **1.372.026.619.171** | **3.681.635.680** | **1.458.333.338** | **1.377.166.588.189** |
| **2. Tại ngày cuối kỳ** | **1.355.899.532.923** | **3.657.628.354** | **1.336.805.564** | **1.360.893.966.841** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| a) BĐS đầu tư cho thuê | | | | |
| **Nguyên giá** | **560.302.580.391** | **32.857.948.084** | | **593.160.528.475** |
| - Quyền sử dụng đất | 218.097.674.363 | | | 218.097.674.363 |
| - Nhà | 342.204.906.028 | 32.857.948.084 | | 375.062.854.112 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| - Cơ sở hạ tầng | | | | |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | **123.976.938.489** | **18.594.140.605** | | **142.571.079.094** |
| - Quyền sử dụng đất | 4.311.736.134 | 294.158.889 | | 4.605.895.023 |
| - Nhà | 119.665.202.355 | 18.299.981.716 | | 137.965.184.071 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| - Cơ sở hạ tầng | | | | |
| **Giá trị còn lại** | **436.325.641.902** | | | **450.589.449.381** |
| - Quyền sử dụng đất | 213.785.938.229 | | | 213.491.779.340 |
| - Nhà | 222.539.703.673 | | | 237.097.670.041 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| - Cơ sở hạ tầng | | | | |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

Đơn vị tính: VND

## 14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **10.707.898.463** | **12.194.448.194** |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 2.185.825.663 | 2.687.200.776 |
| Các khoản khác | 8.522.072.800 | 9.507.247.418 |
| **b) Dài hạn (*)** | **608.478.796.558** | **639.593.956.766** |
| Tiền thuê đất Sa Đéc | 45.105.142.700 | 46.500.341.179 |
| Tiền thuê đất nhà máy năng lượng mặt trời Tịnh Biên | 438.144.943.757 | 446.116.724.249 |
| Tiền thuê đất chợ Sao Mai Bình Khánh 5 | 3.442.778.203 | 3.511.354.360 |
| Tiền thuê đất | 26.069.244.872 | 27.041.781.596 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 28.276.626.223 | 32.606.502.758 |
| Các khoản khác | 67.440.060.803 | 83.817.252.624 |
| **Cộng** | **619.186.695.021** | **651.788.404.960** |

## 15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Giá trị LTTM phát sinh từ việc mua Công ty con | 229.469.459.961 | 276.312.662.707 |
| **Cộng** | **229.469.459.961** | **276.312.662.707** |

| **Thông tin phân bổ LTTM trong kỳ** | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| Lợi thế thương mại đầu kỳ | 276.312.662.707 | 338.770.266.367 |
| Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ | 46.843.202.746 | 31.228.801.830 |
| **Lợi thế thương mại còn phân bổ cuối kỳ** | **229.469.459.961** | **307.541.464.537** |

## 16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Vay ngắn hạn** | 7.031.531.138.669 | 7.131.470.245.583 |
| **b) Vay dài hạn** | 5.484.053.406.251 | 5.412.065.697.414 |
| **c) Trái phiếu** | 972.706.314.600 | 969.341.339.709 |
| **d) Giá trị nợ thuê tài chính** | 18.798.334.620 | 45.808.080.540 |
| **Cộng** | **13.507.089.194.140** | **13.558.685.363.246** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

## 17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **443.717.106.661** | **749.389.739.404** |
| + Công ty Cổ Phần Khai Anh Bình Thuận | 23.916.543.360 | 88.722.041.620 |
| + Công ty TNHH Trường Thắng | 1.721.504.600 | 1.721.504.600 |
| + Công ty STERLING AND WILSON PRIVATE LIMITED | 24.876.982.503 | 24.876.982.503 |
| + Công ty Cổ Phần Nông Sản Tràng An | | 6.335.119.350 |
| + Công ty TNHH MTV Thái Thị Thu Hạnh | 2.704.858.320 | 1.432.670.715 |
| + Công ty TNHH MTV Tiếp Vận và Thương Mại Ocean Ship | 16.963.490.882 | 9.096.149.958 |
| + Công ty TNHH MTV KD&DT Toàn Cầu | 41.383.632.725 | 90.910.342.129 |
| + Châu Vĩnh Viễn (Quyền sử dụng đất Cà Mau) | 50.000.200 | 50.000.200 |
| + Nguyễn Tấn Đãm (Quyền sử dụng đất Cà Mau) | 75.198.170.000 | 75.198.170.000 |
| + Cty Sinohydro | 1.515.143.508 | 1.515.143.508 |
| + Đối tượng khác | 255.386.780.563 | 449.531.614.821 |
| **b) Dài hạn** | | |
| **Cộng** | **443.717.106.661** | **749.389.739.404** |

**c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán:** Không có

## 18 .THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| - Thuế giá trị gia tăng | 39.036.856.799 | 17.608.369.839 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 61.796.438.054 | 67.896.128.078 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 2.274.074.171 | 1.330.235.719 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tiền SDĐ | 11.942.437.908 | |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 17.809.744 | 13.481.035 |
| | **115.067.616.676** | **86.848.214.671** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **70.496.727.796** | **54.913.753.000** |
| Chi phi trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa | 13.982.362.969 | 5.922.478.318 |
| Các khoản khác | 56.514.364.827 | 48.991.274.682 |
| **b) Dài hạn** | | |
| **Cộng** | **70.496.727.796** | **54.913.753.000** |

## 20 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **75.029.082.538** | **491.491.304.833** |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | 412.123.057 | 412.123.057 |
| Kinh phí công đoàn | 3.874.295.266 | 3.091.563.476 |
| Bảo hiểm xã hội | 223.123.201 | 75.434.000 |
| Bảo hiểm y tế | 178.533.424 | 360.822.586 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 165.907.289 | 65.197.504 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 7.713.352.700 | 6.889.621.960 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | **62.461.747.601** | **480.596.542.250** |
| **Bên khác** | 62.461.747.601 | 480.596.542.250 |
| *+ Võ Đức Thảo* | *27.689.623* | *3.031.701.738* |
| *+ Cty CP Xuất Khẩu Thuỷ Hải Sản Sạch* | | *418.700.000.000* |
| *+ Các khoản phải trả, phải nộp khác* | *62.434.057.978* | *58.864.840.512* |
| **Bên liên quan** | | |
| **b) Dài hạn** | **3.990.789.100** | **3.864.000.000** |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 3.990.789.100 | 3.864.000.000 |
| **Cộng** | **79.019.871.638** | **495.355.304.833** |

**c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: không có**

## 21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | *Số cuối kỳ* | *Số dự phòng tăng trong kỳ* | *Số dự phòng giảm trong kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | | | **2.085.533.379** | **2.085.533.379** |
| Dự phòng phải trả tiền lương | | | 2.085.533.379 | 2.085.533.379 |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| **Cộng** | | | **2.085.533.379** | **2.085.533.379** |

## 22 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **1.701.333** | **313.809.832** |
| Doanh thu chờ phân bổ | 1.701.333 | 264.000.000 |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác | | 49.809.832 |
| **b) Dài hạn** | **15.770.140.646** | **15.397.456.364** |
| Doanh thu chờ phân bổ | 521.775.191 | 149.090.909 |
| Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống | 15.248.365.455 | 15.248.365.455 |
| **Cộng** | **15.771.841.979** | **15.711.266.196** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

## 23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Đơn vị tính: VND*

### 23 . 1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của CSH | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2025** | | | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2025** | **3.701.782.500.000** | **45.104.200.000** | **600.488.655.480** | **173.143.395.242** | **897.775.219.344** | **2.659.177.473.120** | **8.077.471.443.186** |
| Lãi trong kỳ trước | | | | | 45.016.006.974 | 69.336.013.945 | 114.352.020.919 |
| Trích quỹ từ lợi nhuận | | | | 750.925.067 | (750.925.067) | | |
| Chia cổ tức cho cổ đông KKS của Công ty con | | | | | | (18.360.531.000) | (18.360.531.000) |
| Cổ đông KKS góp vốn thành lập công ty con | | | | | | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| Giảm khác | | | | | (95.600.608) | | (95.600.608) |
| **Tại ngày 30/09/2025 (*)** | **3.701.782.500.000** | **45.104.200.000** | **600.488.655.480** | **173.894.320.309** | **941.944.700.643** | **2.712.652.956.065** | **8.175.867.332.497** |
| **Kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2026** | | | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2026** | **4.071.941.830.000** | **45.104.200.000** | **600.488.655.480** | **173.894.320.309** | **566.521.292.519** | **2.742.381.627.762** | **8.200.331.926.070** |
| Lãi trong kỳ này | | | | | 152.813.862.794 | 98.283.013.901 | 251.096.876.695 |
| Tăng khác | | | | | | 291.500 | 291.500 |
| Trích quỹ từ lợi nhuận | | | | 445.320.055 | (445.320.055) | | |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | | | 8.047.200.000 | | (8.047.200.000) | | |
| Thoái vốn ở Công ty con | | | | | | (8.348.846.798) | (8.348.846.798) |
| **Tại ngày 30/09/2026** | **4.071.941.830.000** | **45.104.200.000** | **608.535.855.480** | **174.339.640.364** | **710.842.635.258** | **2.832.316.086.365** | **8.443.080.247.467** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

**23 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Vốn góp của công ty mẹ | | |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 4.071.941.830.000 | 4.071.941.830.000 |
| **Cộng** | **4.071.941.830.000** | **4.071.941.830.000** |

**23 . 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu: | | |
| - Vốn góp đầu năm | 4.071.941.830.000 | 3.701.782.500.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ do chia cổ tức bằng cổ phiếu | | |
| - Vốn góp giảm trong kỳ | | |
| - Vốn góp cuối kỳ | 4.071.941.830.000 | 3.701.782.500.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | | |

**23 . 4. Cổ phiếu**

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 407.194.183 | 407.194.183 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *407.194.183* | *407.194.183* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | | |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | | |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | | |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 407.194.183 | 407.194.183 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *407.194.183* | *407.194.183* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | | |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

**23 . 5. Các quỹ của Công ty**

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Quỹ đầu tư phát triển | 158.749.497.870 | 158.526.837.842 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 15.590.142.494 | 15.367.482.467 |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 01 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Doanh thu cá xuất khẩu | 2.526.421.463.939 | 2.374.422.071.905 |
| Doanh thu bất động sản | 311.769.525.442 | 53.281.682.325 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 192.846.774.710 | 177.599.772.303 |
| Doanh thu thương mại | 3.492.128.083.144 | 3.441.106.957.753 |
| Doanh thu thức ăn cá | 1.368.895.965.700 | 2.064.452.684.250 |
| Doanh thu điện năng lượng mặt trời | 635.916.797.380 | 601.088.083.566 |
| Doanh thu khác | 8.444.516.458 | 689.744.826 |
| **Cộng** | **8.536.423.126.773** | **8.712.640.996.928** |

### 02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Chiết khấu thương mại | 9.809.798.824 | 8.528.211.891 |
| Giảm giá hàng bán | 377.073.040 | 434.215.069 |
| Hàng bán bị trả lại | 19.596.583.511 | 1.542.059.400 |
| **Cộng** | **29.783.455.375** | **10.504.486.360** |

### 03 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn cá xuất khẩu | 2.179.943.178.089 | 2.167.634.137.431 |
| Giá vốn của bất động sản | 147.142.770.693 | 25.971.528.163 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 146.006.433.440 | 138.332.126.168 |
| Giá vốn thương mại | 3.396.875.576.796 | 3.354.263.496.629 |
| Giá vốn thức ăn cá | 1.244.751.950.410 | 1.815.082.509.976 |
| Giá vốn điện năng lượng mặt trời | 174.075.018.030 | 185.340.658.202 |
| Giá vốn khác | 1.583.579.472 | 1.172.649.408 |
| **Cộng** | **7.290.378.506.930** | **7.687.797.105.977** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 04 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 135.680.194.437 | 79.480.303.907 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 113.892.400 | 12.526.200.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 38.558.909.112 | 35.950.273.671 |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 17.696.398.468 | 18.235.765.006 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 32.638.142 | 718.161.545 |
| **Cộng** | **192.082.032.559** | **146.910.704.129** |

## 05 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Lãi tiền vay | 643.829.138.886 | 497.460.198.806 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 22.145.101.620 | 94.195.600.287 |
| Lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 241.022.966 | |
| Hoàn nhập dự phòng | (206.760.437) | (235.534.803) |
| Chi phí tài chính khác | 127.384.864 | 1.415.042.185 |
| **Cộng** | **666.135.887.899** | **592.835.306.475** |

## 06 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

### 06 . 1. Chi phí bán hàng

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 206.815.752 | 103.862.941 |
| Chi phí nhân viên | 17.068.835.395 | 12.995.055.369 |
| Chi phí khấu hao | 502.116.176 | 146.325.823 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 40.367.689.509 | 38.329.220.096 |
| Chi phí vận chuyển hàng hoá | 90.833.302.646 | 68.084.480.749 |
| Các khoản chi phí bán hàng khác | 29.326.533.024 | 30.235.198.535 |
| **Cộng** | **178.305.292.502** | **149.894.143.513** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

| 06 . 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên, vật liệu | | |
| Chi phí nhân viên | 71.489.572.752 | 87.195.980.199 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 42.143.460.440 | 1.443.238.730 |
| Chi phí khấu hao | 19.824.721.183 | 33.450.756.554 |
| Hoàn nhập dự phòng các khoản khác | | |
| Hoàn nhập phải thu khó đòi | (50.424.980) | |
| Thuế, phí, lệ phí | 15.952.630.932 | 3.901.440.746 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 36.482.911.014 | 18.230.470.784 |
| Các khoản chi phí QLDN khác | 47.594.491.398 | 68.988.007.373 |
| Lợi thế thương mại | 25.020.367.218 | 25.020.367.218 |
| **Cộng** | **258.457.729.957** | **238.230.261.604** |

| 07 . THU NHẬP KHÁC | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Thanh lý, nhượng bán, CCDC, TSCĐ | 142.027.133 | 190.909.090 |
| Thu nhập từ cho thuê tài sản | 2.549.600.308 | 2.222.767.191 |
| Tiền phạt thu được | | 358.780.500 |
| Các khoản khác | 4.474.058.738 | 4.730.842.089 |
| **Cộng** | **7.165.686.179** | **7.503.298.870** |

| 08 . CHI PHÍ KHÁC | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Chi phí cho thuê tài sản | 3.180.332.115 | 3.368.210.903 |
| Các khoản bị phạt | 3.707.317.253 | 13.510.009.961 |
| Các khoản khác | 4.481.949.251 | 15.058.466.597 |
| **Cộng** | **11.369.598.619** | **31.936.687.461** |

| 9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 61.552.122.213 | 48.768.108.589 |
| - Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này | (11.408.624.679) | (7.725.836.453) |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **50.143.497.534** | **41.042.272.136** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| - Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 462.715.482 |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại** | | **462.715.482** |

## 11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 152.813.862.794 | 45.016.006.974 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế | | |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 407.194.183 | 370.178.250 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)** | **375** | **122** |

## 12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 152.813.862.794 | 45.016.006.974 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế | | |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm | | 37.017.825 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 407.194.183 | 370.178.250 |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)** | **375** | **111** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Quý 3 năm 2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026*

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 01. Thông tin về các bên liên quan

| Các bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| 1. Công ty Cổ phần Dũng Thịnh Phát Sài Gòn | Công ty con |
| 2. Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp | Công ty con |
| 3. Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang | Công ty con |
| 4. Công ty Cổ phần Nhựt Hồng | Công ty con |
| 5. Công ty TNHH Sao Mai Super Feed | Công ty con |
| 6. Công ty TNHH TM Sao Mai Solar | Công ty con |
| 7. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | Công ty con |
| 8. Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An | Công ty con |
| 9. Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai | Công ty con |
| 10. Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thuỷ sản | Công ty con |
| 11. Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắk Nông | Công ty con |

### 02 .Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

*Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| TRẦN BẢO ĐÔNG | NGÔ THỊ TỐ NGÂN | LÊ TUẤN ANH |