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 RIÊNG

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

Tháng 09 năm 2026

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 riêng của Công ty cho quý 3 năm 2026 kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 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; lần thứ 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, sản xuất điện năng lượng mặt trời …

3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, đường ống cấp thoát nước, công trình thủy lợi, công trình ngầm dưới nước; Xây lắp điện nước; San lấp mặt bằng; Khai thác cát sỏi; Trang trí nội thất; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh khách sạn. nhà hàng, dịch vụ du lịch; Kinh doanh và dịch vụ điện năng; Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; Sản xuất bột matit; Kinh doanh phòng hát Karaoke, massage; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát; Lắp đặt thiết bị cơ điện lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động, hệ thống bơm, ống nước, điều hòa không khí; Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh), linh kiện điện tử, viễn thông và điều khiển; Nuôi trồng, chế biến thủy sản; Đào tạo nghề; Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão; Năng lượng mặt trời, Xuất khẩu lao động; ...

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con:

+ Công ty CP Dũng Thịnh Phát Sài Gòn
+ Công ty CP Du Lịch Đồng Tháp
+ Công ty CP Du Lịch An Giang
+ Công ty CP Nhựt Hồng
+ Công ty TNHH Sao Mai Super Feed
+ Công ty TNHH TM Sao Mai Solar
+ Công ty CP Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia IDI
+ Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thuỷ sản
+ Công ty CP Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An
+ Công ty CP Đầu Tư Vĩnh An Đắk Nông
+ Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Tp.HCM
+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu nghỉ mát Sao Mai
+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Lấp Vò - Đồng Tháp
+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thanh Hoá
+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu Nghỉ Dưỡng và Spa Lamori
+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại các tỉnh Phía Bắc
+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành Phố Cần Thơ
+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hồ Chí Minh
+ Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Bà Rịa - Vũng Tàu

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ, 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 Hung	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 Hung	Phó Tổng Giám đốc
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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Kế toán trưởng:

Bà:	Ngô Thị Tố Ngân

Long Xuyên, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo Pháp luật

M.S.D.N: 1600169024 - C.T.C.P. LONG XUYÊN - T. AN GIANG
TẬP ĐOÀN SAO MAI

Lê Tuấn Anh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.875.103.921.502**	**5.345.373.244.706**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**V.03**	**32.702.327.418**	**29.831.197.015**
111	1. Tiền		22.577.412.039	14.706.281.636
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.124.915.379	15.124.915.379
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**213.471.042.256**	**281.067.423.627**
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		213.471.042.256	281.067.423.627
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác			
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác			
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.445.466.880.210**	**2.177.051.945.559**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	752.000.754.105	508.116.651.472
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.483.818.869.001	1.493.039.897.263
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	V.04	215.632.793.967	185.686.607.892
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(9.751.211.068)	(9.791.211.068)
137	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		3.765.674.205	
140	**IV. Hàng tồn kho**	**V.05**	**3.167.539.523.007**	**2.838.854.171.909**
141	1. Hàng tồn kho		3.167.539.523.007	2.838.854.171.909
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	**V. Tài sản sinh học ngắn hạn**			
151	1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn			
152	2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần			
153	3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)			
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**15.924.148.611**	**18.568.506.596**
161	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.590.597.333	7.573.400.839
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	V.06	10.042.484.301	8.947.129.162
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.06	2.291.066.977	2.047.976.595
164	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
165	5. Tài sản ngắn hạn khác			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.772.386.872.119**	**6.853.180.399.925**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**12.049.580.850**	**12.523.594.250**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu dài hạn khác	V.04	12.049.580.850	12.523.594.250
216	6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	**II. Tài sản cố định**		**3.378.322.932.961**	**3.509.958.626.461**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.07	3.154.216.649.016	3.285.554.736.555
222	- Nguyên giá		4.236.394.425.530	4.230.249.740.048
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(1.082.177.776.514)	(944.695.003.493)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.08	224.106.283.945	224.403.889.906
228	- Nguyên giá		224.823.210.400	224.823.210.400
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(716.926.455)	(419.320.494)
230	**III.Tài sản sinh học dài hạn**			
231	1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ			
232	a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành			
233	b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành			
234	- Nguyên giá			
235	- Giá trị khấu hao lũy kế (*)			
236	2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn			
237	3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn			
238	4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
240	**III. Bất động sản đầu tư**	V.10	**130.717.096.712**	**133.002.350.477**
241	- Nguyên giá		162.883.720.166	162.883.720.166
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(32.166.623.454)	(29.881.369.689)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	V.09	**256.995.516.374**	**229.216.761.802**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		256.995.516.374	229.216.761.802
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**2.461.708.359.974**	**2.415.281.715.311**
261	1. Đầu tư vào công ty con		2.271.011.715.311	2.279.681.715.311
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.000.000.000	2.000.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		190.696.644.663	135.600.000.000
266	6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)			
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**532.593.385.248**	**553.197.351.624**
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11	532.593.385.248	553.197.351.624
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
274	4. Tài sản dài hạn khác			
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**12.647.490.793.621**	**12.198.553.644.631**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
300	C . NỢ PHẢI TRẢ		**8.119.215.294.822**	**7.782.167.479.195**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3.159.579.048.764**	**2.948.734.781.781**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	187.155.416.106	233.545.784.849
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		280.642.032.828	101.473.675.184
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		2.690.088.131	2.690.088.131
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	V.12	42.732.313.297	14.941.820.318
315	5. Phải trả người lao động		45.078.000	6.561.740.254
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn		61.039.641.440	32.909.014.645
317	7. Phải trả nội bộ ngắn hạn		8.236.881	
318	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
319	9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	V.15		
320	10. Phải trả ngắn hạn khác	V.13	39.284.147.112	455.790.584.338
321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.14	2.516.788.509.995	2.071.615.989.088
322	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.193.584.974	29.206.084.974
324	14. Quỹ bình ổn giá			
325	15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
330	**II. Nợ dài hạn**		**4.959.636.246.058**	**4.833.432.697.414**
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn			
334	4. Chi phí phải trả dài hạn			
335	5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
336	6. Phải trả nội bộ dài hạn			
337	7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn			
338	8. Phải trả dài hạn khác	V.13		
339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.15	4.959.636.246.058	4.833.432.697.414
340	10. Trái phiếu chuyển đổi			
341	11. Cổ phiếu ưu đãi			
342	12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
343	13. Dự phòng phải trả dài hạn			
344	14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
400	**D . VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**V.16**	**4.528.275.498.799**	**4.416.386.165.436**
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.528.275.498.799	4.416.386.165.436
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		4.071.941.830.000	4.071.941.830.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.071.941.830.000*	*4.071.941.830.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*			
412	2. Thặng dư vốn		45.056.200.000	45.056.200.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		110.099.684.648	110.099.684.648
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.971.647.795	4.971.647.795
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		296.206.136.356	184.316.802.993
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*184.316.802.993*	*83.632.492.822*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*111.889.333.363*	*100.684.310.171*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**12.647.490.793.621**	**12.198.553.644.631**

Long Xuyên, ngày 27 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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
					Năm 2026	Năm 2025
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	17	**602.408.439.291**	**524.216.459.750**	**1.892.377.547.947**	**2.194.739.429.765**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18	3.093.549.897		12.201.240.717	
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**599.314.889.394**	**524.216.459.750**	**1.880.176.307.230**	**2.194.739.429.765**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	20	**452.551.314.424**	**421.709.462.269**	**1.413.126.451.213**	**1.844.156.096.544**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**146.763.574.970**	**102.506.997.481**	**467.049.856.017**	**350.583.333.221**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư	21				
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	68.509.755.536	64.970.948.294	162.681.808.172	195.746.226.062
23	8. Chi phí tài chính	23	133.037.537.622	85.057.502.086	370.503.193.910	318.284.250.090
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*133.036.598.492*	74.679.845.348	*365.148.229.573*	251.597.868.092
25	9. Chi phí bán hàng	24	6.561.949.039	4.587.706.584	11.730.623.942	12.798.814.668
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	38.547.099.583	33.685.782.417	120.699.699.423	102.293.524.341
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**37.126.744.262**	**44.146.954.688**	**126.798.146.914**	**112.952.970.184**
31	12. Thu nhập khác	26	80.695.708	902.609.699	218.897.802	968.910.176
32	13. Chi phí khác	27	745.752.780	11.679.862.807	3.351.148.467	18.236.197.465
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(665.057.072)**	**(10.777.253.108)**	**(3.132.250.665)**	**(17.267.287.289)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**36.461.687.190**	**33.369.701.580**	**123.665.896.249**	**95.685.682.895**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	2.998.128.789		11.776.562.886	801.881.855
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**33.463.558.401**	**33.369.701.580**	**111.889.333.363**	**94.883.801.040**

Long Xuyên, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
TRẦN BẢO ĐỒNG	NGÔ THỊ TỐ NGÂN	Lê Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**	**123.665.896.249**	**95.685.682.895**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
1. Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	149.501.187.875	167.942.917.777
2. Các khoản dự phòng	3	(40.000.000)	-
3. Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(6.972.038.164)	62.791.778.111
4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(148.743.993.265)	(194.429.871.150)
5. Chi phí đi vay	6	365.148.229.573	251.597.868.092
6. Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**	**482.559.282.268**	**383.588.375.725**
1. Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(226.991.606.950)	(669.738.819.944)
2. Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(328.685.351.098)	(329.095.386.788)
3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	94.973.609.647	1.028.242.005.159
4. Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	15.151.214.754	(6.445.025.030)
5 Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
6. Chi phí đi vay đã trả	14	(271.899.191.699)	(262.140.492.011)
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.450.250.467)	(6.580.397.827)
8. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	68.882.864	-
9. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(12.500.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(236.285.910.681)**	**137.830.259.284**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(44.265.483.294)	(60.381.200.060)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(407.001.087.000)	(49.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	415.123.822.965	87.150.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	8.670.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	106.927.507.642	180.742.438.903
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**79.454.760.313**	**157.811.238.843**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	4.492.233.849.932	1.542.862.044.934
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.333.112.058.381)	(1.884.669.188.349)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(3.346.019)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**159.121.791.551**	**(341.810.489.434)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**2.290.641.183**	**(46.168.991.307)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	29.831.197.015	198.229.836.356
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	580.489.220	5.619.773
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**32.702.327.418**	**152.066.464.822**

Long Xuyên, ngày 27 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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; lần thứ 34 ngày 16/08/2024; lần thứ 35 ngày 13/08/2025 và lần thứ 36 ngày 25/11/2025

Vốn điều lệ của Công ty là : 4.071.941.830.000 VND.

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

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. đường ống cấp thoát nước, công trình thủy lợi, công trình ngầm dưới nước: Xây lắp điện nước: San lấp mặt bằng; Khai thác cát sỏi; Trang trí nội thất; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch; Kinh doanh và dịch vụ điện năng; Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; Sản xuất bột matit; Kinh doanh phòng hát Karaoke, massage; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát; Lắp đặt thiết bị cơ điện lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động, hệ thống bơm, ống nước, điều hòa không khí; Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh), linh kiện điện tử, viễn thông và điều khiển; Nuôi trồng, chế biến thủy sản; Đào tạo nghề; Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão; Năng lượng mặt trời, Xuất khẩu lao động; ...

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

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).

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các Thông tư văn bản hướng dẫn bổ sung.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá do Ngân hàng Vietcombank công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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 và có điều chỉnh vào cuối kỳ kế toán.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số 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):

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.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

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

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

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 hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/ chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Lỗ chênh lệch tỷ giá của giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

- 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán;
- 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 phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của Hợp đồng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

3. TIỀN

	30/09/2026	*01/01/2026*
Tiền mặt	**2.244.804.234**	**2.624.868.370**
Tiền mặt VND	2.244.804.234	2.624.868.370
Tiền gửi không kỳ hạn	**20.332.607.805**	**12.081.413.266**
Tiền gửi VND	20.153.270.104	11.896.753.901
Tiền gửi ngoại tệ	179.337.701	184.659.365
Các khoản tương đương tiền	**10.124.915.379**	**15.124.915.379**
Cộng	**32.702.327.418**	**29.831.197.015**

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	*01/01/2026*
- Phải thu khác	227.682.374.817	198.210.202.142
Cộng	**227.682.374.817**	**198.210.202.142**

5. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	*01/01/2026*
- Nguyên liệu, vật liệu	4.158.211.838	4.084.165.421
- Công cụ, dụng cụ	235.185	
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	484.971.039.548	780.060.834.787
- Hàng hóa	2.678.410.036.436	2.054.709.171.701
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**3.167.539.523.007**	**2.838.854.171.909**

6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2026	*01/01/2026*
- Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	2.291.066.977	2.047.976.595
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		
Cộng	**2.291.066.977**	**2.047.976.595**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu kỳ	1.569.823.874.115	2.590.805.428.997	63.767.663.163	5.852.773.773		4.230.249.740.048
- Mua trong kỳ		*6.054.305.852*		*90.379.630*		*6.144.685.482*
Số dư cuối kỳ	1.569.823.874.115	2.596.859.734.849	63.767.663.163	5.943.153.403		4.236.394.425.530
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	274.798.579.172	627.181.560.750	37.430.151.519	5.284.712.052		944.695.003.493
- Khấu hao trong kỳ	*51.742.778.427*	*82.714.981.199*	*2.773.816.155*	*251.197.240*		*137.482.773.021*
Số dư cuối kỳ	326.541.357.599	709.896.541.949	40.203.967.674	5.535.909.292		1.082.177.776.514
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu kỳ	1.295.025.294.943	1.963.623.868.247	26.337.511.644	568.061.721		3.285.554.736.555
- Tại ngày cuối kỳ	1.243.282.516.516	1.886.963.192.900	23.563.695.489	407.244.111		3.154.216.649.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bằng quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu kỳ	221.858.474.830			1.344.365.200	1.620.370.370	224.823.210.400
- Mua trong kỳ						
- Tăng từ XDCB						
Số dư cuối kỳ	221.858.474.830			1.344.365.200	1.620.370.370	224.823.210.400
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ				257.283.462	162.037.032	419.320.494
- Khấu hao trong kỳ				*176.078.187*	*121.527.774*	*297.605.961*
Số dư cuối kỳ				433.361.649	283.564.806	716.926.455
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình						
- Tại ngày đầu kỳ	221.858.474.830			1.087.081.738	1.458.333.338	224.403.889.906
- Tại ngày cuối kỳ	221.858.474.830			911.003.551	1.336.805.564	224.106.283.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	*01/01/2026*
- Mua sắm	**1.445.581.771**	**1.024.222.222**
- Xây dựng cơ bản dở dang:	**255.549.934.603**	**228.192.539.580**
Nhà máy điện năng lượng mặt trời - Tịnh Biên - An Giang (giai đoạn 2)	52.870.644.500	52.870.644.500
Nhà máy điện năng lượng mặt trời - Tịnh Biên - An Giang (giai đoạn 1)	3.122.233.000	3.122.233.000
Dự án năng lượng mặt trời Tại Huyện Ea H'Leo - Đắk Lắk	174.000.000	174.000.000
Khu Resort Thọ Xuân (Lamori) Thanh Hóa	197.844.992.467	168.454.396.862
Văn Phòng - CN Đăk Nông	1.328.064.636	1.328.064.636
Công trình khác	210.000.000	2.243.200.582
Cộng	**256.995.516.374**	**229.216.761.802**

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	**162.883.720.166**			**162.883.720.166**
- Quyền sử dụng đất	67.993.010.731			67.993.010.731
- Nhà (*)	94.890.709.435			94.890.709.435
II. Giá trị hao mòn luỹ kế	**29.881.369.689**	**2.285.253.765**		**32.166.623.454**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	29.881.369.689	2.285.253.765		32.166.623.454
- Nhà và quyền sử dụng đất				
III. Giá trị còn lại	**133.002.350.477**			**130.717.096.712**
- Quyền sử dụng đất	67.993.010.731			**67.993.010.731**
- Nhà	65.009.339.746			**62.724.085.981**

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/09/2026	*01/01/2026*
- Chi phí đào tạo	2.325.163.011	4.049.861.533
- Tiền thuê đất dự án Khách Sạn Sa Đéc (*)	45.105.142.700	46.500.341.179
- Tiền thuê đất chợ Sao Mai Bình Khánh 5	3.442.778.203	3.511.354.360
- Quyền sử dụng đất nhà máy năng lượng mặt trời Tịnh Biên	438.144.943.757	446.116.724.249
- Công cụ, dụng cụ; CP Quảng cáo, in lịch, đồng phục nhân viên	12.832.836.416	15.040.375.200
- Chi phí sửa chữa văn phòng	3.104.101.604	4.398.714.127
- Chi phí khác	27.638.419.557	33.579.980.976
Cộng	**532.593.385.248**	**553.197.351.624**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2026	*01/01/2026*
Ngắn Hạn	*42.732.313.297*	*14.941.820.318*
- Thuế giá trị gia tăng	30.516.781.434	14.000.687.385
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.389.515.946	63.203.527
- Thuế thu nhập cá nhân	1.826.015.917	877.929.406
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tiền SDD		
Dài Hạn		
Cộng	**42.732.313.297**	**14.941.820.318**

13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	30/09/2026	*01/01/2026*
a) Ngắn hạn	**39.284.147.112**	**455.790.584.338**
- Kinh phí công đoàn	241.116.794	187.080.000
- Bảo hiểm y tế		210.089.086
- Bảo hiểm thất nghiệp	148.340.108	59.964.417
- Võ Đức Thảo	27.689.623	3.031.701.738
- Phải trả phải nộp khác	38.867.000.587	452.301.749.097
b) Dài hạn		
Cộng	**39.284.147.112**	**455.790.584.338**

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	*01/01/2026*
- Vay ngắn hạn	***2.516.788.509.995***	***2.071.615.989.088***
Vay ngân hàng	*903.563.635.773*	*1.263.568.722.323*
Vay đối tượng khác	*1.613.224.874.222*	*808.047.266.765*
Cộng	**2.516.788.509.995**	**2.071.615.989.088**

15. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2026	*01/01/2026*
Vay dài hạn	***4.959.636.246.058***	***4.833.432.697.414***
- Vay ngân hàng	*3.627.531.107.898*	*3.415.526.223.853*
- Vay đối tượng khác	*1.332.105.138.160*	*1.417.906.473.561*
Nợ dài hạn		
+ Nhận ký quỹ dài hạn		
Cộng	**4.959.636.246.058**	**4.833.432.697.414**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	3.701.782.500.000	45.056.200.000	110.099.684.648	4.971.647.795	453.791.822.822	4.315.701.855.265
Lãi trong năm trước					100.684.310.171	100.684.310.171
Chia cổ tức	370.159.330.000				(370.159.330.000)	
Số dư cuối năm trước	4.071.941.830.000	45.056.200.000	110.099.684.648	4.971.647.795	184.316.802.993	4.416.386.165.436
Lãi trong kỳ này					111.889.333.363	111.889.333.363
Số dư cuối kỳ này	4.071.941.830.000	45.056.200.000	110.099.684.648	4.971.647.795	296.206.136.356	4.528.275.498.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

16 b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	%	01/01/2026	%
Vốn góp của Nhà nước				
Vốn góp của các cổ đông	4.071.941.830.000	100%	4.071.941.830.000	100%
Cộng	4.071.941.830.000	100%	4.071.941.830.000	100%

16 c) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành trong kỳ	*0*	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng trong kỳ	*0*	
- Cổ phiếu phổ thông	*0*	
- 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 cuối kỳ	407.194.183	407.194.183
- Cổ phiếu phổ thông	*407.194.183*	*407.194.183*
- Cổ phiếu ưu đãi	*0*	*0*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

THÔNG TIN GIẢI TRÌNH CÁC KHOẢN MỤC TRONG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Doanh thu cá xuất khẩu	7.316.210.755	31.045.883.010
Doanh thu bất động sản	244.605.381.573	34.681.173.931
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50.175.484.718	45.657.171.781
Doanh thu thương mại (*)	1.095.783.358.620	1.615.955.601.254
Doanh thu bán điện năng lượng mặt trời	494.497.112.281	467.399.599.789
Cộng	**1.892.377.547.947**	**2.194.739.429.765**

18. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Hàng bán bị trả lại	12.201.240.717	-
Cộng	**12.201.240.717**	

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

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Doanh thu thuần cá xuất khẩu	7.316.210.755	31.045.883.010
Doanh thu thuần bất động sản	232.404.140.856	34.681.173.931
Doanh thu thuần dịch vụ	50.175.484.718	45.657.171.781
Doanh thu thuần thương mại (*)	1.095.783.358.620	1.615.955.601.254
Doanh thu bán điện năng lượng mặt trời	494.497.112.281	467.399.599.789
Cộng	**1.880.176.307.230**	**2.194.739.429.765**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Giá vốn của cá xuất khẩu	6.994.392.000	30.483.288.000
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	133.104.821.223	25.077.071.061
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	41.886.113.533	37.435.007.419
Giá vốn thương mại (*)	1.092.960.181.451	1.609.413.609.736
Giá vốn bán điện năng lượng mặt trời	138.180.943.006	141.747.120.328
Cộng	**1.413.126.451.213**	**1.844.156.096.544**

21. LÃI/LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BĐSĐT

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT		
Giá trị còn lại của BĐSĐT		
Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.995.837.331	20.757.143.878
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	100.000.000.000	173.500.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	15.171.111.309	517.103.516
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	2.514.859.532	971.978.668
Cộng	**162.681.808.172**	**195.746.226.062**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
- Lãi tiền vay	365.148.229.573	251.597.868.092
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.354.964.337	66.686.381.998
Cộng	**370.503.193.910**	**318.284.250.090**

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Chi phí công cụ, dụng cụ	180.366.934	5.308.937
Chi phí nhân viên	5.817.264.811	3.598.447.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.732.992.197	8.485.512.771
Các khoản chi phí bán hàng khác		709.545.005
Cộng	**11.730.623.942**	**12.798.814.668**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
Chi phí công cụ, dụng cụ	21.586.676.626	1.293.122.385
Chi phí nhân viên	41.925.542.583	38.938.772.357
Chi phí khấu hao	15.259.963.753	28.837.299.546
Thuế, phí, lệ phí	10.434.743.901	2.385.518.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.492.772.560	12.482.289.546
Các khoản chi phí QLDN khác		18.356.521.619
Cộng	**120.699.699.423**	**102.293.524.341**

26. THU NHẬP KHÁC

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
- Thu từ thanh lý tài sản		172.727.272
- Tiền phạt thu được		358.780.500
- Các khoản khác	218.897.802	437.402.404
Cộng	**218.897.802**	**968.910.176**

27. CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
- Các khoản bị phạt	1.666.363.206	13.138.665.882
- Các khoản khác	1.684.785.261	5.097.531.583
Cộng	**3.351.148.467**	**18.236.197.465**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng năm 2026	*9 tháng năm 2025*
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.776.562.886	801.881.855
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	**11.776.562.886**	**801.881.855**

29 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

29.1. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
+ Công ty CP Dũng Thịnh Phát Sài Gòn	Công ty con
+ Công ty CP Du Lịch Đồng Tháp	Công ty con
+ Công ty CP Du Lịch An Giang	Công ty con
+ Công ty CP Nhựt Hồng	Công ty con
+ Công ty TNHH Sao Mai Super Feed	Công ty con
+ Công ty TNHH TM Sao Mai Solar	Công ty con
+ Công ty CP Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia	Công ty con
+ Cty CP Đầu Tư Du Lịch Và Phát Triển Thủy sản	Công ty con
+ Cty CP Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	Công ty con
+ Công ty CP Đầu Tư Vĩnh An Đắk Nông	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai	Công ty con

29.2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho quí 3 năm tài chính 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

Long Xuyên, ngày 27 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