

CÔNG TY CỔ PHẦN
SAM HOLDINGS
*SAM HOLDINGS
CORPORATION*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
*THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness*

Số/No.: 90 /2026/CV-SAM

TPHCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Ho Chi Minh City, 29 / 10 /2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

To:

- Vietnam Stock Exchange
- Ho Chi Minh Stock Exchange
- State Securities Commission

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần SAM Holdings

Name of organization: SAM Holdings Corporation

- Mã chứng khoán: SAM

Stock symbol: SAM

- Địa chỉ: 127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh

Headquarter address: 127 Ung Van Khiem, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ: 028 3512 2919

Fax: 028 3512 8632

Telephone: 028 3512 2919

Fax: 028 3512 8632

- E-mail: info@samholdings.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Q3 2026
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ

Content of disclosure:

- Q3 2026 Separate and consolidated financial statements
- Explanation of the difference in profit compared to the same period last year

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29 / 10 /2026 tại đường dẫn <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

This information was published on the company's website on 29 / 10 /2026 at the following link <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.



We hereby certify that the disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm/Attached files:

*Báo cáo tài chính/ Financial
Statements*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC
LEGAL REPRESENTATIVES
GENERAL DIRECTOR**



TRẦN QUANG KHANG



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01 - 03
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	04 - 05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06 - 07
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	08 - 42



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3,604,371,654,923	2,913,753,658,322
(100 = 110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	459,390,514,884	501,354,767,582
1. Tiền	111		334,929,360,363	406,897,206,358
2. Các khoản tương đương tiền	112		124,461,154,521	94,457,561,224
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		467,444,108,763	219,395,996,983
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	29,612,080,737	29,612,080,737
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02	(3,480,562,590)	(1,969,522,590)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		441,688,511,453	192,129,359,673
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(375,920,837)	(375,920,837)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,344,037,010,632	1,534,478,320,357
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	726,597,958,727	533,283,391,580
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		575,548,809,564	259,909,502,003
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		1,045,201,539,693	744,470,340,365
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.04	(3,311,297,352)	(3,184,913,591)
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	280,847,596,259	593,133,789,900
1. Hàng tồn kho	141		280,847,596,259	593,133,789,900
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		52,652,424,385	65,390,783,500
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	5,803,792,989	6,324,184,159
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		45,299,490,195	58,787,536,003
Thuê và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1,549,141,201	279,063,338
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3,995,516,649,470	4,256,877,591,765
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		12,079,261,923	17,775,579,910
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	7,046,085,750	7,324,357,928
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		5,033,176,173	10,451,221,982
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.04	-	-
II. Tài sản cố định	220		587,803,670,671	587,823,672,890
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	558,782,938,275.0	557,943,415,540.0
- Nguyên giá	222		1,299,488,213,131	1,293,870,380,910
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(740,705,274,856)	(735,926,965,370)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	29,020,732,396	29,880,257,350
- Nguyên giá	228		52,052,300,349	51,942,300,349
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(23,031,567,953)	(22,062,042,999)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	113,257,564,048	117,259,772,698
- Nguyên giá	241		190,101,542,163	190,101,542,163
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(76,843,978,115)	(72,841,769,465)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		1,252,678,083,454	1,202,692,137,149
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		896,495,715,092	866,562,813,072
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.06	356,182,368,362	336,129,324,077
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.02	1,963,637,934,610	2,263,273,187,599
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1,247,158,671,010	1,278,089,451,609
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		672,552,263,600	841,426,023,600
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		-	(3,242,287,610)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		43,927,000,000	147,000,000,000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		66,060,134,764	68,053,241,519
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	62,726,778,421	64,137,698,225
5. Lợi thế thương mại	279		3,328,211,798	3,915,543,294
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		7,599,888,304,393	7,170,631,250,087
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2,765,951,666,226	2,405,623,967,969
I. Nợ ngắn hạn	310		2,109,628,536,992	1,657,360,922,126
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	101,549,437,047	89,392,919,580
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		141,106,011,756	107,181,230,112
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1,521,572,319	5,693,572,319
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		35,494,090,170	13,140,702,647
5. Phải trả người lao động	315		11,432,224,814	18,345,250,457
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	23,471,039,026	57,191,592,770
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng				
8. xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		8,799,963,220	11,094,300,572
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		127,398,302,843	50,531,584,361
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		1,643,931,971,067	1,292,451,954,831
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		14,923,924,730	12,337,814,477
II. Nợ dài hạn	330		656,323,129,234	748,263,045,843
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	V.11	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		373,520,480,743	296,553,022,220
8. Phải trả dài hạn khác	338		14,138,781,252	10,594,905,051
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.15	207,377,000,000	387,300,000,000
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		61,286,867,239	53,815,118,572
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		4,833,936,638,167	4,765,007,282,118
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4,027,533,430,000	3,799,609,710,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4,027,533,430,000	3,799,609,710,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(374,324,139)	(374,324,139)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		39,231,559,483	39,231,559,483
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		8,728,889,757	8,728,889,757
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		102,343,871,754	262,179,442,885
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		25,921,343,855	167,878,690,524
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		76,422,527,899	94,300,752,361
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		656,473,211,312	655,632,004,132
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7,599,888,304,393	7,170,631,250,087

Tp.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Bích Thảo



Bùi Hương Thuý



Trần Quang Khang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V1.1	1,633,690,911,247	1,540,112,687,680	5,667,223,757,203	4,107,589,707,941
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V1.2	507,463,652	1,217,454	2,557,870,349	47,649,172
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V1.3	1,633,183,447,595	1,540,111,470,226	5,664,665,886,854	4,107,542,058,769
4. Giá vốn hàng bán	11	V1.4	1,517,191,419,702	1,480,977,516,603	5,420,179,799,275	3,946,554,839,279
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		115,992,027,893	59,133,953,623	244,486,087,579	160,987,219,490
(20 = 10 - 11)						
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V1.5	28,382,254,683	25,288,233,547	122,027,483,471	71,855,473,075
7. Chi phí tài chính	23	V1.6	37,862,539,803	20,546,326,498	103,574,622,730	60,703,752,995
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		33,988,140,523	18,789,017,291	93,166,140,665	54,809,078,423
8. Chi phí bán hàng	25	V1.9	15,471,954,286	18,225,633,238	47,429,241,871	48,016,581,914
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V1.9	20,172,052,671	22,750,133,878	60,417,230,919	62,065,971,855
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(9,464,292,492)	(2,728,719,532)	(17,313,462,673)	11,309,223,647
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		61,403,443,324	20,171,374,024	137,779,012,857	73,365,609,448
12. Thu nhập khác	31	V1.7	634,832,081	1,235,571,651	5,132,104,633	1,554,980,399
13. Chi phí khác	32	V1.8	1,143,453,242	1,228,120,000	2,153,218,008	3,874,593,833
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(508,621,161)	7,451,651	2,978,886,625	(2,319,613,434)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		60,894,822,163	20,178,825,675	140,757,899,482	71,045,996,014
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	15,954,907,834	4,613,699,371	33,019,606,855	17,513,465,515
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2,162,848,064	39,457,854	7,466,604,122	(1,505,698,478)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		42,777,066,265	15,525,668,450	100,271,688,505	55,038,228,977
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		41,232,221,887	12,260,058,409	92,896,988,683	46,890,178,756
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1,544,844,378	3,265,610,041	7,374,699,822	8,148,050,221
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	102.4	32.3	230.7	123.4

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Bích Thảo

Kế toán trưởng



Bùi Hương Thuỷ

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp trực tiếp)*

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2,188,850,198,624	1,684,429,416,089
1. khác	01			
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(1,996,206,247,700)	(1,485,830,573,160)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(32,269,431,036)	(19,729,257,511)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(34,361,546,351)	(17,347,482,011)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(2,137,838,778)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		16,810,495,498	57,330,979,944
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(17,004,055,968)	(91,671,131,855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125,819,413,067	125,044,112,718
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3,894,079,764)	(1,393,863,491)
1. khác	21			
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
2. khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41,248,423,165)	(219,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40,862,789,079	6,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6,500,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		22,404,068,950	16,688,158,155
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		11,624,355,100	(197,705,705,336)
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 trả lại 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		770,724,943,950	552,101,466,062
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(960,307,166,830)	(706,090,536,105)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(16,720,000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(189,582,222,880)	(154,005,790,043)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(52,138,454,713)	(226,667,382,661)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		511,528,969,597	357,401,090,453
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	459,390,514,884	130,733,707,792

Tp.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Bích Thảo

Kế toán trưởng

Bùi Hương Thuỷ

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 33 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty có phần số 3600253537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 06 năm 2026

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 127 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký và thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 4.027.533.430 VND; tương đương 402.753.343 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 542 người

2 Lĩnh vực kinh doanh: Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng.

3 Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông, vật liệu dân dụng, bobin gỗ (trục gỗ dùng quấn dây cáp);
- Xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, sản phẩm cáp chuyên ngành viễn thông và vật liệu điện dân dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị;
- Sản xuất kinh doanh sản phẩm dây đồng, sản phẩm dây nhựa các loại;
- Cho thuê văn phòng;
- Đầu tư phát triển kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sân golf;
- Dịch vụ lưu trú, dịch vụ du lịch;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Môi giới thương mại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.

4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản kéo dài hơn 12 tháng, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác có chu kỳ dưới 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Lợi nhuận kế toán trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất kỳ này tăng 40.72 tỷ VND, tương ứng tăng 201.78% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 93.07 tỷ VND, tăng 6.04% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại mặt hàng viên gỗ nền. Đồng thời Giá vốn hàng bán tăng 36.21 tỷ VND, tăng 2.45% so với cùng kỳ năm trước làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 56.86 tỷ VND, tương ứng tăng 96.15% so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu tài chính kỳ này tăng 3.09 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 12.24% chủ yếu do các khoản lãi tiền gửi, cho vay và lãi chuyển nhượng khoản đầu tư. Chi phí tài chính kỳ này tăng 17.32 tỷ VND, tương ứng tăng 84.28% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng các khoản vay từ ngân hàng nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6 Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất tại thời điểm 30/09/2026 là:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Tỉnh Lâm Đồng	64.09%	64.09%	Kinh doanh khu du lịch, sân golf
Công ty CP Dây Và Cáp Sacom	Thành phố Đồng Nai	99.92%	99.92%	Sản xuất dây cáp
Công ty CP Địa Ốc Sacom	Thành phố Hồ Chí Minh	85.71%	85.71%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Sacom Chip Sáng	Thành phố Hồ Chí Minh	73.75%	73.75%	Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng
Công Ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Thành phố Đà Nẵng	92.86%	92.86%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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 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 Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (ĐN hoạt động liên tục)

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn:

Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc: Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu: Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư được đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

1 Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giá định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành công các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3 Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân năm tài chính.

4 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6 Lợi thế thương mại

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tì

7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được 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.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

8 Các khoản nợ phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

10 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm như sau:

Đối với hàng hóa bất động sản: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm, được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với hàng tồn kho khác: căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

11 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 48 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	03 năm
- Quyền sử dụng đất	45 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 06 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 - 44 năm |
| - Máy móc và thiết bị | 10 - 25 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 45 năm |

13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước ti

14 Thuế hoạt động

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

15 Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học: không phát sinh

16 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Công ty là bên nhận tiền đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Công ty là bên đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

17 Chi phí chờ phân bổ

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

18 Các khoản nợ phải trả

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

19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí xây dựng dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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

20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập theo tỷ lệ căn cứ trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

21 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.
Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

Các thuyết minh báo cáo là phần không thể tách rời của báo cáo này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22 Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số 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 (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

23 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán phát sinh trong năm bao gồm: ... (nếu có).

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

26 Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Các thuyết minh báo cáo là phần không thể tách rời của báo cáo đầy đủ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản tương đương tiền	Ngân hàng khác				18,659,473,370	17,026,425,009
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)				124,461,154,521	94,457,561,224
	Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)				34,861,154,521	34,763,371,465
	Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Hiện Đại (MBV)				60,300,000,000	20,000,000,000
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quan,				0	10,194,189,759
	Ngân hàng khác				10,000,000,000	0
Tiền đang chuyển					19,300,000,000	29,500,000,000
					-	0
					459,390,514,884	501,354,767,582

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chi tiêu	30/09/2026				01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	7,243,518,147			7,243,518,147		
Công ty CP Alphanam (ALP)	22,368,562,590	18,888,000,000	(3,480,562,590)	22,368,562,590	20,399,040,000	(1,969,522,590)
Công ty CP DNP Holding (DNP)	29,612,080,737	18,888,000,000	(3,480,562,590)	29,612,080,737	20,399,040,000	(1,969,522,590)
Cộng						

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiêu	30/09/2026				01/01/2026	
	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn			441,688,511,453	(375,920,837)	192,129,359,673	(375,920,837)
			82,745,764,374	0	88,733,473,977	0
			3,500,000,000		0	
Tiền gửi có kỳ hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)						
Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB)						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)						
Ngân hàng khác						
Lãi tiền gửi có kỳ hạn						
Cho vay						
Công ty CP Capella Group						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty CP Phú Hữu Gia	0	62,500,000,000						
Công Ty Cổ Phần Sam Nông Nghiệp Công Nghệ Cao	26,850,000,000	26,850,000,000						
Đơn vị khác	11,080,465,840	0						
Lãi vay dự thu	21,928,281,239	(375,920,837)	14,045,885,696				(375,920,837)	
Dài hạn	43,927,000,000	0	147,000,000,000				0	
Cho vay	43,927,000,000		147,000,000,000					
Công ty CP Phú Hữu Gia	43,927,000,000		147,000,000,000					
Cộng	485,615,511,453	(375,920,837)	339,129,359,673				(375,920,837)	

	Loại tiền	Mục đích	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức bảo đảm	Giá trị
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia						
Hợp đồng cho vay số 01/2024/STL-PHG/HĐVV ngày 16/09/2024	VND	Bên vay vốn được toàn quyền sử dụng vốn vay	6.8%	36 tháng	Tin chấp	58,154,406,931
+ Gốc						43,927,000,000
+ Lãi dự thu						14,227,406,931
Công ty Cổ phần Capella Group						
Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-CPG-STL ngày 06/02/2026	VND	Phục vụ hoạt động kinh doanh	9.0%	12 tháng	Tin chấp	303,643,684,777
+ Gốc						153,159,506,849
+ Lãi dự thu						151,000,000,000
Hợp đồng vay vốn số 0602/2026/HĐVV/ CQN-CPG ngày 06/02/2026	VND	Phục vụ hoạt động kinh doanh	10.2%	Đến ngày 31/12/2026	Tin chấp	2,159,506,849
+ Gốc						150,484,177,928
+ Lãi dự thu						148,084,000,000
Công ty Cổ phần SAM Nông nghiệp Công nghệ cao						
Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-CPG-STL ngày 06/02/2026	VND	Phục vụ hoạt động kinh doanh	6.8%	12 tháng	Tin chấp	2,400,177,928
+ Gốc						28,225,602,738
+ Lãi dự thu						26,850,000,000
						1,375,602,738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b) Đầu tư góp vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		
Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	1,247,158,671,010	1,278,089,451,609
Công ty CP Capella Việt Nam	387,489,984,408	400,736,821,309
Công ty CP Phú Hữu Gia ⁽¹⁾	1,319,394,658	1,302,809,627
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	133,692,360,610	149,621,421,298
	724,656,931,334	726,428,399,375
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	672,552,263,600	841,426,023,600
Tổng Công ty Sản xuất-Xuất nhập khẩu Bình Dương-CTCP	398,400,000,000	512,273,760,000
Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP (DVN)	273,652,263,600	273,652,263,600
Công ty CP Vietferm	500,000,000	500,000,000
Công ty CP ĐT và PT Hạ Tầng An Việt	0	55,000,000,000
Cộng	1,919,710,934,610	2,119,515,475,209

(1) Trong kỳ Công ty chuyển nhượng 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia với giá chuyển nhượng là 35.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 52,5 tỷ VND.

3. Phải thu khách hàng

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn		
Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	103,079,159,280	32,540,051,052
Công Ty TNHH Sản Phẩm Công Nghiệp Toshiba ASIA	91,090,756,356	75,826,059,973
Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	37,495,170,166	28,987,303,980
Chi nhánh Công ty TNHH Điện Cơ Teco (Việt Nam) Tại Bình Dương	43,856,797,260	28,696,308,038
Công Ty TNHH Bonfiglioli Việt Nam	34,305,657,799	59,708,852,943
Công Ty TNHH Dây Cáp Điện Tai Sin (VN)	87,782,525,669	82,503,726,744
Công Ty TNHH Hang Vina	23,265,716,773	
Cục Viễn Thông Và Cơ Yếu, Bộ Công An	49,715,066,578	
Các khách hàng khác	256,007,108,846	225,021,088,850
	(1,357,764,852)	(1,231,381,091)
Cộng	726,597,958,727	533,283,391,580
	(1,357,764,852)	(1,231,381,091)
Dài hạn		
Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	0	220,986,928
Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	7,046,085,750	7,103,371,000
Cộng	7,046,085,750	7,324,357,928
	0	0

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
4 Trả trước người bán	143,874,410,599		89,770,369,500	
	122,090,680,000		21,060,000,000	
	3,791,382,000			
	252,150,000,000			
	53,642,336,965	(101,000,000)	149,079,132,503	(101,000,000)
Cộng	575,548,809,564	(101,000,000)	259,909,502,003	(101,000,000)
	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
5 Phải thu khác				
	520,247,010		5,085,366,520	
	841,168,000,000		607,215,821,719	
	2,567,190,890			
	109,971,838,070		48,315,172,853	
	31,810,840,000		37,000,940,000	
	34,742,032,974		34,742,031,529	
	24,421,390,749	(1,610,560,000)	12,111,007,744	(1,610,560,000)
	1,045,201,539,693	(1,610,560,000)	744,470,340,365	(1,610,560,000)
Cộng				
Dãi hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	4,543,024,296		5,408,301,095	
	490,151,877		5,042,920,887	
	5,033,176,173	0	10,451,221,982	0

(1) Các khoản phải thu vốn góp và lãi từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với trị giá lần lượt là 841,168,000,000 VND và 2,567,190,890 VND với các thông tin chi tiết như sau:

- Thông tin về số hiệu, giá trị hợp đồng hợp tác đầu tư:

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/2026/HTĐT/SAM-NTN ngày 30/03/2026 giá trị đầu tư : 278.000.000.000 VND, số dư tại ngày 30/09/2026 là : 261.600.000.000 VND

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2025/HTĐT/SAM-VTTH ngày 02/10/2025, giá trị đầu tư : 78.980.000.000 VND, số dư tại ngày 30/09/2026 : 49.968.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hơn đồng hơn tác đầu tư số 02/2026/HTDT/STL-NTN ngày 30/03/2026, giá trị đầu tư : 383.400.000.000 VND, số dư tại ngày 30/09/2026 : 383.400.000.000 VND

Hơn đồng hơn tác đầu tư số 0404/2018/HTDT/NH-CQN ngày 04/04/2018, giá trị đầu tư : 146.200.000.000 VND, số dư tại ngày 30/09/2026 : 146.200.000.000 VND

Hợp đồng hơn tác đầu tư số 0909/2022/HTDT/CQN-NTN ngày 30/09/2022, giá trị đầu tư : 215.000.000.000 VND, số dư tại ngày 30/09/2026 : 2.567.190.890 VND (lãi hợp tác đầu tư)

- Các bên tham gia: Cá nhân, tổ chức nhận hợp tác đầu tư
 - Mục đích hợp tác: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
 - Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
 - Phương thức phân chia kết quả kinh doanh: Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do các bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư;
- Tính hình của các hợp đồng tại ngày 30/09/2026: Đang thực hiện.

2) Hoàn toàn ủng hộ Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Nhóm Trách nhiệm Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu dân cư tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

(3) Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ được cần trừ tiền thuế đất trong tương lai của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm với số tiền 1.153.700.406 VND và dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 với số tiền 33.588.332.568 VND.

6 Nơi xấu

Chi tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Trả trước cho người bán	101,000,000	-	101,000,000	-
Phải thu khác	3,210,297,352	-	3,083,913,591	141,534,820
Cộng	3,311,297,352	-	3,184,913,591	141,534,820
7 Hàng tồn kho			30/09/2026	01/01/2026
Nguyên liệu, vật liệu			169,333,102,059	197,442,779,720
Sản phẩm			80,640,614,589	112,609,008,644
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang			14,437,383,702	18,861,347,220
Công cụ, dụng cụ			4,925,955,404	18,034,264,706
Hàng hoá			11,321,824,401	199,173,910,584
Hàng gửi đi bán			188,716,104	172,462,544
Hàng mua đang đi đường			-	46,840,016,482
Giá trị thuần hàng tồn kho			280,847,596,259	593,133,789,900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8 Tài sản dở dang dài hạn

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Dự án KCN Tam Thăng 2 ⁽¹⁾	156,286,638,614	156,863,844,028
Dự án Chung cư Samland Riverside ⁽²⁾	146,999,516,165	137,393,552,012
Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch ⁽³⁾	593,209,560,313	572,305,417,032
Cộng	896,495,715,092	866,562,813,072

Thông tin chi tiết các dự án tại ngày 30/09/2026:

(1) Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2

- Địa điểm xây dựng: xã Thăng Trường và phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng (trước đây là huyện Thăng Bình và thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam).
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tam Thăng 2
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động (vay ngân hàng, hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư);
- Quy mô của dự án: 103 ha;
- Tổng mức đầu tư: 433.280.000.000 VND;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/09/2026: Một phần diện tích đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chờ cho thuê. Diện tích đang đầu tư được trình bày trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang

(2) Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường Thanh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 1.798,4 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội;

- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 về việc chấp thuận đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

(3) Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Địa điểm thực hiện: phường Nhom Trach, thành phố Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh.... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Trong tháng 04/2025, Công ty đã có văn bản số 012-25/CV/SLID-PLDA gửi Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến tháng 06/2030;
- Tại thời điểm 30/09/2026, dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân xã Nhom Trach và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm, Lâm Đồng

Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2

Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng 2

Dự án KCN Hòa Xuân Đông

Dự án khác

Cộng

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyền Lâm

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu chức năng Số 7 và 8, Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm;

- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;

- Quy mô của dự án: 194,92 ha;

- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/09/2026: Công ty đang thực hiện giải phóng mặt bằng và đầu tư các hạng mục thuộc giai đoạn hai của dự án, hiện tại đã hoàn thành công tác thiết kế và đang thi công xây dựng công viên, khách sạn chủ đề, khu shophouse, trung tâm thương mại và khu vui chơi giải trí... Hiện tại Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đang thẩm định hồ sơ gia hạn tiến độ thực hiện dự án. Công ty đang chờ hướng dẫn từ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện tiếp các thủ tục liên quan.

30/09/2026	01/01/2026
291,078,605,530	277,847,625,822
24,504,453,599	14,196,986,186
25,851,218,026	2,860,947,564
1,080,346,363	0
13,667,744,844	41,223,764,505
356,182,368,362	336,129,324,077

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Dự án Khu công nghiệp Tam Thang 2 : Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản tương ứng với diện tích đang đầu tư xây dựng tại Khu công nghiệp Tam Thang 2. Giá trị tương ứng diện tích đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chờ cho thuê

9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem trang số 41)

10 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục		Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ		45,583,939,916	5,660,530,433	697,830,000	51,942,300,349
Mua trong kỳ			110,000,000	-	110,000,000
Số dư cuối kỳ		45,583,939,916	5,770,530,433	697,830,000	52,052,300,349
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ		16,157,689,900	5,206,523,099	697,830,000	22,062,042,999
Khấu hao trong kỳ		785,801,649	183,723,305		969,524,954
Số dư cuối kỳ		16,943,491,549	5,390,246,404	697,830,000	23,031,567,953
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ		29,426,250,016	454,007,334	-	29,880,257,350
Số dư cuối kỳ		28,640,448,367	380,284,029	-	29,020,732,396

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.615.666.200 VND.

11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục		Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa vật kiến trúc	BDS đầu tư khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ		0	138,435,185,430	51,666,356,733	190,101,542,163
Số dư cuối kỳ		0	138,435,185,430	51,666,356,733	190,101,542,163
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ		0	41,322,312,467	31,519,456,998	72,841,769,465
Khấu hao trong kỳ		0	2,350,786,167	1,651,422,483	4,002,208,650
Giảm khác		0			-
Số dư cuối kỳ		0	43,673,098,634	33,170,879,481	76,843,978,115
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ		0	97,112,872,963	20,146,899,735	117,259,772,698
Số dư cuối kỳ		0	94,762,086,796	18,495,477,252	113,257,564,048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12 Chi phí chờ phân bổ

Ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng		
Chi phí sửa chữa, bảo trì TSCĐ	5,803,792,989	6,324,184,159
Chi phí bảo hiểm	1,513,604,147	2,108,266,655
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	533,264,075	
	25,717,134	
	3,731,207,633	4,215,917,504
Dài hạn	62,726,778,421	64,137,698,225
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1,280,078,033	2,532,536,039
Chi phí sửa chữa, bảo trì TSCĐ	9,505,859,141	11,816,456,417
Phí hoa hồng, môi giới	10,050,901,060	8,813,612,811
Chi phí thuê đất ⁽¹⁾	31,459,963,540	37,064,257,903
Chi phí trả trước dài hạn khác	10,429,976,647	3,910,835,055

⁽¹⁾ Bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần chi tiết như sau:

- Tiền thuê đất theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam với giá trị là 36,9 tỷ VND.
- Diện tích khu đất thuê là 103 ha, thời gian sử dụng đất đến ngày 13/07/2067 với mục đích xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Tam Thăng 2.
- Tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất ký với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ngày 23/10/2012 tại khu đất Đường số 4, Khu Công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, tỉnh Đồng Nai), thời gian thuê là 45 năm.

13 Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Trong kỳ		01/01/2026
	30/09/2026	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	1,583,881,971,067	2,970,513,570,564	2,664,383,554,328
(1) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VND)	224,120,231,780	537,686,476,974	692,685,987,327
(1) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (USD)	173,957,604,597	176,446,714,527	5,418,367,045
(2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Nai (VND)	0	126,805,801,906	136,144,716,341
(2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Nai (USD)	227,247,802,619	538,546,506,170	453,022,653,471
(3) Ngân hàng TNHH MTV HSBC (VND)	129,873,914,226	284,653,274,003	285,597,303,897
(4) Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (VND)	0	-	236,560,221,689
(4) Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (USD)	244,683,559,817	674,841,055,157	575,419,420,759
(5) Ngân hàng TMCP Việt Á (VND)	300,000,000,000	400,000,000,000	100,000,000,000
(6) Công ty CP Đầu tư Infinity Group (VND)	112,000,000,000		
(7) Ngân hàng TPCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ Hà Nội (VND)	11,198,229,768	40,098,229,768	108,900,000,000
(8) Ngân hàng TPCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ Hà Nội (USD)	62,114,840,769	62,114,840,769	80,000,000,000
			112,000,000,000
			80,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(9) Ngân hàng VP BANK Hội sở					
Vay ngắn hạn USD Công ty VPB-HỘI SỞ theo số BCLC-14233-01 ký ngày 22/04/2026		100,000,000,000	12 tháng	7.7%	Tin chấp
					36,812,625,619
(10) Công ty CP Phú Hữu Gia					
Hợp đồng số 03/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 30/12/2025		39,000,000,000	12 tháng	4.7%	Tin chấp
					34,900,000,000
Hợp đồng số 01/2024/HĐVV/PHG-SAM ngày 18/09/2024		186,260,000,000	36 tháng	6.8%	Tin chấp
					34,127,000,000
(11) Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
Hợp đồng cho vay số 20/2024 /HĐTD/TTDT KHDNL2 ngày 06/09/2024 và các phụ lục kèm theo	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 29 đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;	150,000,000,000	48 tháng	8.5% - 12%	132,300,000,000
Hợp đồng cho vay số 41/2025/HĐTD/TTDT KHDNL2 ngày 02/10/2025	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ với số lượng 30.000.000 cổ phiếu	125,000,000,000	60 tháng	8.5%	101,000,000,000
14 Phải trả người bán					
Ngắn hạn				30/09/2026	01/01/2026
Cty TNHH MTV Tổng Công Ty Sx Thiết Bị Viettel				4,405,112,208	36,359,970,632
Công ty TNHH Thoại Anh				24,423,594,984	
Công Ty Cổ Phần Năng Lượng An Việt Phát				-	9,289,373,880
Teijin Corporation (Thailand) Limited				14,149,475,700	2,967,074,874
Huangshi Shengxiang Copper Co., Ltd.				-	6,303,430,518
Sei Thai Electric Conductor Co., Ltd				23,488,269,612	34,473,069,676
Các đối tượng khác				35,082,984,543	
Cộng				101,549,437,047	89,392,919,580
Người mua trả tiền trước				30/09/2026	01/01/2026
Khách hàng mua căn hộ trả trước				758,343,300	1,174,924,165
Tổng Công Ty Mạng Lưới Viettel - Chi Nhánh Tập Đoàn Công Nghiệp - Viễn Thông Quân Đội				-	3,914,045,280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công Ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Năng Lượng Đại Dương
Cục Viễn thông và cơ yếu, Bộ Công An
Người mua trả tiền trước khác

	-	41,953,033,000
	132,243,927,970	51,591,106,825
	8,103,740,486	8,548,120,842
Cộng	141,106,011,756	107,181,230,112

15 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
	1,521,572,319	5,693,572,319
Cộng	1,521,572,319	5,693,572,319

16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp

- Ngăn hạn
Thuế giá trị gia tăng đầu ra
Thuế tiêu thụ đặc biệt
Thuế thu nhập cá nhân
Thuế nhà thầu nước ngoài
Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
	14,683,409,105	374,924,007,644	354,113,326,579	35,494,090,170
	2,007,860,663	332,914,346,992	328,564,506,365	6,357,701,290
	568,032,232	5,242,651,629	5,262,612,785	548,071,076
	444,699,942	3,337,988,204	2,951,858,178	830,829,968
	15,264,711	406,956,964	400,745,478	21,476,197
	11,547,036,557	33,019,606,855	16,830,901,773	27,735,741,639
	279,000	2,457,000	2,466,000	270,000
	100,236,000		100,236,000	-

Cộng

b) Phải thu

Thuế giá trị gia tăng đầu ra
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu
Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác
Các loại thuế khác
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	1,821,769,796	5,539,653,770	5,812,282,365	1,549,141,201
	144,022,325	3,198,428,693	3,342,451,018	-
	135,041,013	2,194,877,805	2,326,395,845	3,522,973
	1,542,706,458		143,435,502	1,542,706,458
		146,347,272		2,911,770

17 Chi phí phải trả

Ngăn hạn

Chi phí đi vay
Chi phí phát hành LC
Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside
Chi phí khác

	30/09/2026	01/01/2026
	11,333,048,220	53,920,935,431
	4,163,571,595	-
	-	371,442,750
	7,974,419,211	2,899,214,589
Cộng	23,471,039,026	57,191,592,770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/09/2026	01/01/2026
18 Phải trả khác		
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1,512,946,040	1,609,637,492
Phải trả lãi vay	84,431,320,131	29,340,014,258
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25,209,236,359	9,565,424,652
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	5,907,419,177	5,907,419,177
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10,337,381,136	4,109,088,782
Cộng	127,398,302,843	50,531,584,361
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14,138,781,252	10,594,905,051
Cộng	14,138,781,252	10,594,905,051
Doanh thu chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	8,799,963,220	11,094,300,572
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	4,995,017,862	8,427,750,355
Doanh thu Duy tu bảo dưỡng KCN	1,420,231,619	-
Doanh thu thẻ hội viên	2,353,653,133	1,889,359,611
Doanh thu khác	31,060,606	777,190,606
Dài hạn	373,520,480,743	296,553,022,220
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	328,087,833,274	260,382,044,379
Doanh thu thẻ hội viên	45,432,647,469	36,170,977,841
Cộng	382,320,443,963	307,647,322,792

19 Vốn chủ sở hữu

- a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 42)
- b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026	
Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
-	0%	-	0%
4,027,533,430,000	100%	3,799,609,710,000	100%
4,027,533,430,000	100%	3,799,609,710,000	100%

Vốn đầu tư của nhà nước
Vốn góp các đối tượng khác
Cộng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2026	01/01/2026
Vốn góp đầu kỳ		
Vốn góp tăng trong kỳ	4,027,533,430,000	3,799,609,710,000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	4,027,533,430,000	3,799,609,710,000
d. Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	402,753,343	379,960,971
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	402,753,343	379,960,971
Cổ phiếu phổ thông	402,753,343	379,960,971
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	402,753,343	379,960,971
Cổ phiếu phổ thông	402,753,343	379,960,971
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.		

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu:

Doanh thu cung cấp thành phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)	1,587,780,698,758	1,487,428,659,688
Doanh thu khác	45,610,587,559	52,684,027,992
	299,624,930	

Cộng

1,633,690,911,247

1,540,112,687,680

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại

Cộng

507,463,652

1,217,454

3 Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp thành phẩm, hàng hóa

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Cộng

1,486,077,601,512

1,450,783,168,352

31,113,818,190

30,194,348,252

1,517,191,419,702

1,480,977,516,603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4	Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10,084,257,248	5,395,455,598
	Cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi bán cổ phiếu, thanh lý đầu tư	11,385,100,000	11,385,100,000
	Lãi chênh lệch tỷ giá	3,126,197,435	3,450,738,908
	Doanh thu hoạt động tài chính khác	3,786,700,000	5,056,939,041
	Cộng	28,382,254,683	25,288,233,547
5	Chi phí tài chính	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
	Chi phí đi vay	33,988,140,523	19,257,839,209
	Lỗ chênh lệch tỷ giá	2,595,831,821	344,087,289
	Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng chứng khoán kinh doanh, tổn thất đầu tư	1,227,720,000	944,400,000
	Chi phí tài chính khác	50,847,459	-
	Cộng	37,862,539,803	20,546,326,498
6.	Thu nhập khác	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
	Các khoản khác	634,832,081	1,235,571,651
	Cộng	634,832,081	1,235,571,651
7.	Chi phí khác	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
	Các khoản bị phạt	989,326,236	177,000,000
	Các khoản khác	154,127,006	1,051,120,000
	Cộng	1,143,453,242	1,228,120,000
8.	Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ			
	Chi phí nhân viên quản lý	12,092,762,643	13,358,620,244
	Chi phí phân bổ CCDC	16,879,073	113,975,304
	Chi phí khấu hao TSCĐ	319,532,872	346,456,749
	Chi phí dự phòng	67,808,227	67,623,256
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,140,836,868	6,623,080,633
	Chi phí bằng tiền khác	3,338,455,823	2,044,600,527
	Phân bổ lợi thế TM	195,777,165	195,777,165
	Cộng	20,172,052,671	22,750,133,878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

Chi phí nhân viên bán hàng	2,617,443,855	2,890,273,121
Chi phí môi giới	93,919,164	806,143,382
Chi phí khấu hao TSCĐ	42,479,188	62,698,857
Chi phí phân bổ CCDC	7,000,588,322	8,202,111,319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,735,724,645	3,915,290,387
Chi phí bán hàng khác	981,799,112	2,349,116,172
Cộng	15,471,954,286	18,225,633,238

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi phí thực hiện dự án	8,250,971,164	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	975,887,090,937		848,970,020,730
Chi phí nhân công	16,352,077,580		14,796,303,982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,715,977,889		3,511,819,964
Chi phí dự phòng	0		31,260,806
Chi phí công cụ, dụng cụ	382,586,132		2,459,470,953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9,669,897,687		11,287,278,741
Chi phí khác bằng tiền	1,041,556,986		2,075,996,551
Cộng	1,013,300,158,375		883,132,151,727

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN công ty mẹ	(1,349,214,809)
Chi phí thuế TNDN công ty con	17,304,122,643

Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15,954,907,834	4,613,699,371
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu có phiếu phổ thông.	41,232,221,887	12,260,058,409
Cổ phiếu có đóng đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	41,232,221,887	12,260,058,409
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	402,753,343	379,960,971
	102.4	32.3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan:

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ mua bán với các bên liên quan như sau:

Nghiệp vụ mua hàng

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Hùng Vương
Công ty CP Dược OPC

Cộng

Nghiệp vụ bán hàng

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
Cộng

Nghiệp vụ trả gốc vay

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia
Cộng

Nghiệp vụ thu lãi cho vay

Bên liên quan

Công ty TNHH Capella Group
Cộng

Lãi cho vay phải trả

Bên liên quan

Công ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy
Công ty TNHH Capella Group
Cộng

Lãi cho vay phải trả

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia
Cộng

Mối quan hệ
Công ty liên kết
Bên liên quan khác
Bên liên quan khác
Bên liên quan khác

Giá trị giao dịch
236,825,366
18,521,013
27,088,636
28,057,870
310,492,885

Mối quan hệ
Bên liên quan khác

Giá trị giao dịch
17,606,777
17,606,777

Mối quan hệ
Công ty liên kết

Giá trị giao dịch
1,000,000,000
1,000,000,000

Bên liên quan khác

Giá trị giao dịch
13,527,134,136
13,527,134,136

Mối quan hệ
Công ty liên kết
Bên liên quan khác

Giá trị giao dịch
752,896,744
7,232,603,440
7,985,500,184

Mối quan hệ
Bên liên quan khác
Công ty liên kết

Giá trị giao dịch
1,693,808,219
1,011,972,911
2,705,781,130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phải trả khác

Bên liên quan

Ông Trần Việt Anh

Cộng

Đến ngày 30/09/2026, số dư phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Phải thu từ bán hàng

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Cộng

Phải thu từ cho vay

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Công ty TNHH Capella Group

Cộng

Phải trả cho người bán

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Hùng Vương

Cộng

Trả trước cho người bán

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Cộng

Phải trả hợp tác đầu tư

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng

Phải trả từ đi vay

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Cộng

Phải trả khác

Ông Trần Việt Anh

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Cộng

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Giá trị giao dịch

7,000,000

7,000,000

Mối quan hệ

Bên liên quan khác

30/09/2026

49,924,600

49,924,600

Mối quan hệ

Công ty liên kết

Bên liên quan khác

30/09/2026

58,154,406,931

303,643,684,777

361,798,091,708

30/09/2026

37,787,877

2,297,500

40,085,377

30/09/2026

3,774,181

3,774,181

30/09/2026

5,907,419,177

5,907,419,177

30/09/2026

45,621,606,933

164,051,950,429

209,673,557,362

30/09/2026

7,000,000

5,026,191,780

5,033,191,780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông và các loại cáp, vật liệu dân dụng, bobin gỗ.
- Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực đầu tư tài chính.

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

Kỳ này	Cáp và vật liệu viễn thông	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đầu tư tài chính và khác	Cộng
Doanh thu thuần	1,587,763,823,460	17,693,395,494	27,726,228,641	1,633,183,447,595
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	72,047,918,509	4,192,216,264	(14,836,691,449)	61,403,443,324
Tổng cp mua TSCĐ	4,223,582,571	13,356,361,523	3,418,410,937	20,998,355,031
Tổng TS	2,006,322,103,057	1,070,654,494,021	4,522,911,707,315	7,599,888,304,393
Tài sản BP Trục Tiếp	2,006,322,103,057	1,070,654,494,021	4,522,911,707,315	7,599,888,304,393
Tài sản không phân bổ				
Tổng Tài Sản	2,006,322,103,057	1,070,654,494,021	4,522,911,707,315	7,599,888,304,393
Nợ phải trả điều chỉnh	1,434,280,356,595	154,222,112,760	1,177,449,196,871	2,765,951,666,226
Nợ phải trả BP trực tiếp	1,434,280,356,595	154,222,112,760	1,177,449,196,871	2,765,951,666,226
Nợ phải trả không phân bổ				
Tổng nợ phải trả	1,434,280,356,595	154,222,112,760	1,177,449,196,871	2,765,951,666,226

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là:

- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản
- Rủi ro thị trường

b. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

c. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	2,037,456,761,739	221,515,781,252	2,258,972,542,991
Các khoản vay	1,643,931,971,067	207,377,000,000	1,851,308,971,067
Phải trả người bán	101,549,437,047	-	101,549,437,047
Người mua trả tiền trước	141,106,011,756	-	141,106,011,756
Chi phí phải trả	23,471,039,026	-	23,471,039,026
Phải trả khác	127,398,302,843	14,138,781,252	141,537,084,095
Số đầu kỳ	1,596,749,281,654	397,894,905,051	1,994,644,186,705
Các khoản vay	1,292,451,954,831	387,300,000,000	1,679,751,954,831
Phải trả người bán	89,392,919,580	-	89,392,919,580
Người mua trả tiền trước	107,181,230,112	-	107,181,230,112
Chi phí phải trả	57,191,592,770	-	57,191,592,770
Phải trả khác	50,531,584,361	10,594,905,051	61,126,489,412

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

d. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

e. Giá trị hợp lý

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

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giá định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC Việt Nam kiểm toán

Tp.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Bích Thảo

Kế toán trưởng

Bùi Hương Thuý

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

9 Tài sản cố định hữu hình						
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	751,665,899,283	477,750,600,517	4,123,070,979	59,854,901,041	475,909,090	1,293,870,380,910
Mua trong kỳ	13,194,909,023	7,200,457,026	602,988,982	-	-	20,998,355,031
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	0
Tặng khác	-	-	-	-	-	0
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	0
Thanh lý, nhượng bán	11,466,978,282	3,913,544,528	-	-	-	15,380,522,810
Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	753,393,830,024	481,037,513,015	4,726,059,961	59,854,901,041	475,909,090	1,299,488,213,131
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	243,308,022,274	439,036,051,635	4,072,322,055	49,034,660,316	475,909,090	735,926,965,370
Khấu hao trong kỳ	13,254,966,306	4,814,497,757	420,016,364	1,669,351,869	-	20,158,832,296
Tặng khác	-	-	-	-	-	0
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	0
Thanh lý, nhượng bán	11,466,978,282	3,913,544,528	-	-	-	15,380,522,810
Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	245,096,010,298	439,937,004,864	4,492,338,419	50,704,012,185	475,909,090	740,705,274,856
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	508,357,877,009	38,714,548,882	50,748,924	10,820,240,725	0	557,943,415,540
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	508,297,819,726	41,100,508,151	233,721,542	9,150,888,856	0	558,782,938,275

- Trong kỳ, Công ty thực hiện thanh lý toàn bộ tài sản là nhà xưởng và các hạng mục công trình tại khu nhà xưởng trên khu đất tại Khu công nghiệp Biên Hoà 1, phường Trảng Bền, thành phố Đồng Nai với tổng giá trị tài sản là 11.466.978.282 đồng, tại ngày 30/09/2026 đã khấu hao hết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	3,799,609,710,000	(374,324,139)	39,231,559,483	-	8,728,889,757	262,179,442,885	655,632,004,132	4,765,007,282,118
Tăng vốn trong năm này	227,923,720,000					(227,923,720,000)		-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ						92,896,988,683	7,374,699,822	100,271,688,505
Thặng dư vốn								-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						(8,334,379,030)	(5,901,025)	(8,340,280,055)
Phát hành cổ phiếu								-
Chi Trả Cổ Tức							(5,068,150,000)	(5,068,150,000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu								-
Hợp nhất kinh doanh								-
Hoàn nhập quỹ					-			-
Phân phối lợi nhuận:								-
Thay đổi lợi ích trong Công ty liên kết						1,382,682,073		1,382,682,073
Thoái Vốn						(17,857,142,857)	(1,459,441,617)	(19,316,584,474)
Giảm khác								-
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	4,027,533,430,000	(374,324,139)	39,231,559,483	-	8,728,889,757	102,343,871,754	656,473,211,312	4,833,936,638,167



