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.

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
Ký ngày: 29-10-2026 15:40:02

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

SAM HOLDINGS
Kết giá trị, nối niềm tin

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01 - 02
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	03 - 04
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05 - 06
4.	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07 - 31

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**422,229,742,012**	**120,024,155,320**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**33,134,884,844**	**29,033,822,237**
1. Tiền	111		12,334,884,844	29,033,822,237
2. Các khoản tương đương tiền	112		20,800,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**17,464,263,009**	**14,977,495,886**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7,243,518,147	7,243,518,147
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10,596,665,699	8,109,898,576
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (	124		(375,920,837)	(375,920,837)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**368,532,381,228**	**74,042,203,880**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		234,506,380	1,176,844,012
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		370,009,434,848	74,576,919,868
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(1,711,560,000)	(1,711,560,000)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**3,098,212,931**	**1,970,633,317**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		66,647,972	464,840,980
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,488,858,501	1,505,792,337
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1,542,706,458	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4,582,617,285,789**	**4,613,960,855,458**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**306,677,519**	**306,677,519**
5. Phải thu dài hạn khác	215		306,677,519	306,677,519
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**1,421,872,883**	**1,699,593,641**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1,421,872,883	1,699,593,641
- Nguyên giá	*222*		5,400,966,753	16,867,945,035
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(3,979,093,870)	(15,168,351,394)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		697,830,000	697,830,000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(697,830,000)	(697,830,000)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1,035,538,640**	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1,035,538,640	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**4,578,640,811,036**	**4,609,768,918,485**
1. Đầu tư vào công ty con	261		2,794,735,530,496	2,794,735,530,496
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1,407,077,167,304	1,422,077,167,304
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		672,552,263,600	672,552,263,600
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(295,724,150,364)	(279,596,042,915)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1,212,385,711**	**2,185,665,813**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1,212,385,711	2,185,665,813
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**5,004,847,027,801**	**4,733,985,010,778**

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**923,613,267,796**	**698,440,481,442**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**716,236,267,796**	**311,140,481,442**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8,131,316	19,367,062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1,372,031,029	1,372,031,029
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		261,567,301	860,208,005
5. Phải trả người lao động	315		913,365,665	701,279,695
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		6,404,356,440	949,904,130
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	746,130,000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		290,317,823,073	206,645,978,756
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		409,550,000,000	93,350,000,000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7,408,992,972	6,495,582,765
II. Nợ dài hạn	**330**		**207,377,000,000**	**387,300,000,000**
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		207,377,000,000	387,300,000,000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4,081,233,760,005**	**4,035,544,529,336**
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	412		(76,363,636)	(76,363,636)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		142,970,000	142,970,000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		**53,633,723,641**	**235,868,212,972**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		6,980,493,765	152,524,179,424
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		46,653,229,876	83,344,033,548
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**5,004,847,027,801**	**4,733,985,010,778**

Tp.HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Bùi Hương Thuỷ	Trần Quang Khang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	9 tháng Năm 2026	9 tháng Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	-	1,316,700,000	746,130,000	3,850,350,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		-	1,316,700,000	746,130,000	3,850,350,000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		-	1,316,700,000	746,130,000	3,850,350,000
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	46,707,319,659	33,920,006,954	122,691,507,788	92,667,049,149
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	26,926,954,100	8,925,443,144	63,983,443,365	23,905,149,336
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		16,036,143,596	8,728,153,867	43,494,500,637	31,613,476,389
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	5,446,944,194	5,983,348,919	16,617,529,256	17,785,461,680
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		14,333,421,365	20,327,914,891	42,836,665,167	54,826,788,133
12. Thu nhập khác	31	VI.7	-	-	3,823,181,818	632,301
13. Chi phí khác	32	VI.8	-	-	6,617,109	920,728
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	-	3,816,564,709	(288,427)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14,333,421,365	20,327,914,891	46,653,229,876	54,826,499,706
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	(1,349,214,809)	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	60		15,682,636,174	20,327,914,891	46,653,229,876	54,826,499,706
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tp.HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Bùi Hương Thuỷ	Trần Quang Khang

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

Mẫu B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 03 2026	Quý 03 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		-	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(1,222,527,373)	(1,819,254,053)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,675,839,254)	(2,660,399,313)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(20,461,785,890)	(4,527,404,110)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		28,485,842	17,929,352,044
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,154,539,608)	(32,085,739,432)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(25,486,206,283)**	**(23,163,444,864)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3,538,640)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12,500,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13,400,000,000	-
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		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		11,659,867,605	33,368,983,513
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	**30**		**12,556,328,965**	**33,368,983,513**
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		-	42,590,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8,350,000,000)	(65,166,666,665)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

Mẫu B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 03 2026	Quý 03 2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(8,350,000,000)**	**(22,576,666,665)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(21,279,877,318)**	**(12,371,128,016)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**54,414,762,162**	**27,946,541,081**
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**		**33,134,884,844**	**15,575,413,065**

Tp.HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Bùi Hương Thuỷ	Trần Quang Khang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 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 cổ 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 4,027,533,430,000 VND; tương đương 402,753,343 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

Công ty được niêm yết tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh theo giấy phép số 02/GPPH ngày 02/06/2000 do Uỷ ban chứng khoán Nhà nước cấp.

Mã chứng khoán niêm yết: **SAM**.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư tài chính.

3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông và các loại cáp, vật liệu dân dụng, Bobin gỗ (trục gỗ dung 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 và kinh doanh sản phẩm dây đồng, sản phẩm ống nhựa các loại. Cho thuê văn phòng (hoạt động ngoài tỉnh). 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.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 05 công ty con với chi tiết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Kinh doanh khu du lịch, sân golf	64.09%
Công ty CP Dây Và Cáp Sacom	Sản xuất, thương mại …	99.92%
Công ty CP Địa Ốc Sacom	Kinh doanh bất động sản …	85.71%
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng	73.75%
Công Ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Kinh Doanh BĐS KCN	92.86%

5. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 23 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 24 người).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cùng các thông tư liên quan, nhằm hiện đại hóa hệ thống kế toán doanh nghiệp và từng bước tiệm cận các chuẩn mực kế toán quốc tế.

7. Thuyết minh các thông tin trên Báo cáo tài chính

Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,….

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

1. Kỳ 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 trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt nam 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, liên kết tại thời điểm trích 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 theo quy định của pháp luật.

3. Nguyên tắc kế toán 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 riêng giữa niên độ 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.

4. 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. Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn thì sẽ không trích khấu hao.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*05 - 10 năm*
Máy móc, thiết bị	*06 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*08 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 năm*
Thương hiệu	*03 năm*

5. Nguyên tắc ghi nhận Thuê hoạt động

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

6. Nguyên tắc ghi nhận 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 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 phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

7. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí chờ phân bổ

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu 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 chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận 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 là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

9. Nguyên tắc ghi nhận Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

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

11. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí đi vay

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

12. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

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

13. Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

14. 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.

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

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.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính riêng.

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.

16. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

17. Thuế Thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

18. Các bên liên quan

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.

1. Tiền và các khoản tương tương tiền	**30/09/2026**	**01/01/2026**
a) Tiền gửi không kỳ hạn	**12,334,884,844**	**29,033,822,237**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Sài Gòn	675,775,302	1,499,175,140
Ngân Hàng TMCP Việt Á - CN TP.Hồ Chí Minh	78,271,931	27,001,069,022
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	11,381,684,239	24,714,678
Tiền gửi ngân hàng khác	199,153,372	508,863,397
b) Các khoản tương đương tiền (tiền gởi kỳ hạn dưới 3 tháng) *	**20,800,000,000**	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Sài Gòn	14,500,000,000	-
Ngân hàng TMCP Tiên phong - CN TP.Hồ Chí Minh	6,300,000,000	
	33,134,884,844	**29,033,822,237**

(*) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Sài Gòn với lãi suất 4,75%/năm và tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP.HCM với lãi suất 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/09/2026		**01/01/2026**	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn từ 3 đến 12 tháng	-	-	6,500,000,000	-
Gốc cho vay (**)	9,000,000,000			
Lãi tiền gửi có kỳ hạn			88,684,931	
Lãi cho vay	1,596,665,699	**(375,920,837)**	1,521,213,645	**(375,920,837)**
	10,596,665,699	**(375,920,837)**	**8,109,898,576**	**(375,920,837)**

(**) Hợp đồng vay vốn số 01/2026/HĐVV/SAM-SLD ngày 11/08/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Bên cho vay Công ty CP Sam Holdings và Bên vay Công ty CP Địa ốc Sacom
+ Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
+ Số tiền cho vay: 16.000.000.000 đồng
+ Lãi suất: 9%/ năm (365 ngày)
+ Mục đích sử dụng vốn vay: Bên vay toàn quyền sử dụng vốn vay để bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh và phục vụ việc triển khai, phát triển các dự án của công ty.
+ Số dư cho vay tại ngày 30/09/2026: 9.000.000.000 đồng

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu						
- Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam (ALP)	7,243,518,147		-	7,243,518,147		-
	7,243,518,147	-	-	**7,243,518,147**	-	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		30/09/2026			01/01/2026		
	Mã CK	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con							
- Công ty CP Sacom - Tuyên Lâm		897,300,000,000	806,945,986,346	(90,354,013,654)	897,300,000,000	804,249,406,883	(93,050,593,117)
- Công ty CP Dây và Cáp Sacom		499,600,000,000	499,600,000,000		499,600,000,000	499,600,000,000	
- Công ty CP Địa Ốc Sacom	SLD	629,835,530,496	956,302,493,200	(43,423,719,173)	629,835,530,496	740,797,706,000	(38,758,344,817)
- Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng		118,000,000,000	118,000,000,000		118,000,000,000	118,000,000,000	
- Công Ty Cổ Phần Capella Quảng Nam		650,000,000,000	650,000,000,000		650,000,000,000	650,000,000,000	
		2,794,735,530,496	**3,030,848,479,546**	**(133,777,732,827)**	**2,794,735,530,496**	**2,812,647,112,883**	**(131,808,937,934)**

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh							
- Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	DSP	534,052,970,000	388,247,497,195	(145,805,472,805)	534,052,970,000	560,107,237,500	(132,558,635,909)
- Công ty CP Capella Việt Nam		3,148,000,000	1,319,394,658	(1,828,605,342)	3,148,000,000	1,302,809,629	(1,845,190,371)
- Công ty CP Phú Hữu Gia		148,004,700,000	133,692,360,610	(14,312,339,390)	163,004,700,000	149,621,421,299	(13,383,278,701)
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy		721,871,497,304	721,871,497,304		721,871,497,304	721,871,497,304	-
		1,407,077,167,304	**1,245,130,749,767**	**(161,946,417,537)**	**1,422,077,167,304**	**1,432,902,965,732**	**(147,787,104,981)**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	DVN	273,652,263,600	196,962,230,000		273,652,263,600	242,502,630,000	
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	PRT	398,400,000,000	228,000,000,000		398,400,000,000	252,000,000,000	
- Công ty Cổ phần Vietferm		500,000,000	500,000,000		500,000,000	500,000,000	
		672,552,263,600	**425,462,230,000**	**0**	**672,552,263,600**	**495,002,630,000**	-
Cộng		**4,874,364,961,400**	**4,701,441,459,313**	**(295,724,150,364)**	**4,889,364,961,400**	**4,740,552,708,615**	**(279,596,042,915)**

(1) Tại ngày 30/09/2026, 30.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP.HCM.

(2) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2025 và 30/09/026.
Đối với các khoản đầu tư còn lại, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(3) 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. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần là 37,5 tỷ VND.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào công ty con				
- 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 - Chíp 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%	Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				
- Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	Thành phố Hồ Chí Minh	34.96%	34.96%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
- Công ty CP Capella Việt Nam	Thành phố Hà Nội	31.48%	31.48%	Tổ chức sự kiện và quảng cáo
- Công ty CP Phú Hữu Gia	Thành phố Đồng Nai	41.11%	41.11%	Kinh doanh bất động sản
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	Tỉnh Quảng Trị	36.00%	36.00%	Đầu tư và kinh doanh cảng biển
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	Thành phố Hà Nội	4.80%	4.80%	Kinh doanh dược phẩm
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Thành phố Hồ Chí Minh	8.00%	8.00%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Vietferm	Thành phố Hà Nội	5.00%	5.00%	Sản xuất thực phẩm

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty Luật TNHH Sông Hậu	-		584,000,000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Anh Linh	-		387,000,000	
Các đối tượng khác	234,506,380	(101,000,000)	205,844,012	(101,000,000)
	234,506,380	**(101,000,000)**	**1,176,844,012**	**(101,000,000)**

4. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	34,972,000,000	-	-	-
- Tạm ứng	347,074,848	-	45,000,000	-
- Ký cược, ký quỹ	11,800,000	-	11,800,000	-
- Phải thu khác	1,610,560,000	(1,610,560,000)	1,610,560,000	(1,610,560,000)
	36,941,434,848	**(1,610,560,000)**	**1,667,360,000**	**(1,610,560,000)**

b) Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ	306,677,519			306,677,519	
	306,677,519	-	-	**306,677,519**	-

c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát

- Phải thu vốn góp từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	333,068,000,000	-		72,909,559,868	-
	333,068,000,000	-		**72,909,559,868**	-

d) Phải thu chi tiết theo đối tượng

Vũ Thị Thu Hà (3)	49,968,000,000	-		49,968,000,000	-
Huỳnh Cảng Siêu	-	-		22,941,559,868	-
Công ty CP Địa Ốc Sacom (1)	21,500,000,000	-		-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Nam Tây Nguyên (2)	261,600,000,000	-		-	-
	333,068,000,000	-		**72,909,559,868**	-

- Các khoản phải thu vốn góp từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư để thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời với tổng giá trị là 333.068.000.000 VND. Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do hai bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư. Trong kỳ không phát sinh lợi nhuận từ hợp tác đầu tư này.

(1)Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2026/HTĐT/SAM-SLD ngày 05/01/2026 và các phụ lục đính kèm với các điều khoản chi tiết sau:
+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Công ty CP Địa Ốc Sacom
+ Mục đích đầu tư: 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
+ Số tiền hợp tác đầu tư: 15.000.000.000 đồng
+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 30/09/2026: 21.500.000.000 đồng

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/2026/HTĐT/SAM-NTN ngày 30/03/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Công ty TNHH Đầu tư phát triển Nam Tây Nguyên
+ Mục đích đầu tư: 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
+ Số tiền hợp tác đầu tư: 278.000.000.000 đồng
+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 30/09/2026: 261.600.000.000 đồng

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2025/HTĐT/SAM-VTTH ngày 02/10/2025 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Vũ Thị Thu Hà
+ Mục đích đầu tư: 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
+ Số tiền hợp tác đầu tư: 78.980.000.000 đồng
+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 30/09/2026: 49.968.000.00 đồng

5. Nợ xấu

	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
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Trả trước cho người bán	**101,000,000**	-	**101,000,000**	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng công trình Hàng Hải	81,000,000		81,000,000	
Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL	20,000,000		20,000,000	
Phải thu khác	**1,610,560,000**	-	**1,610,560,000**	-
Đỗ Quang Minh	1,570,560,000		1,570,560,000	
Công ty TNHH MTV Phát triển sản phẩm thông minh VH	40,000,000		40,000,000	
	1,711,560,000	-	**1,711,560,000**	- -

6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	11,466,978,282	134,290,000	3,702,943,364	1,563,733,389	16,867,945,035
- Thanh lý, nhượng bán	(11,466,978,282)				(11,466,978,282)
Số dư cuối năm	-	**134,290,000**	**3,702,943,364**	**1,563,733,389**	**5,400,966,753**

Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11,466,978,282	134,290,000	2,003,349,723	1,563,733,389	15,168,351,394
- Khấu hao trong năm			277,720,758		277,720,758
- Thanh lý, nhượng bán	(11,466,978,282)				(11,466,978,282)
Số dư cuối năm	-	**134,290,000**	**2,281,070,481**	**1,563,733,389**	**3,979,093,870**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	-	1,699,593,641	-	1,699,593,641
Số dư cuối năm	-	-	**1,421,872,883**	-	**1,421,872,883**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại 30/09/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1,698,023,389 đồng.

7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Logo, thương hiệu	**Cộng**
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	697,830,000	697,830,000
- Thanh lý, nhượng bán		
Số dư cuối năm	**697,830,000**	**697,830,000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	697,830,000	697,830,000
- Khấu hao trong năm		
- Thanh lý, nhượng bán		
Số dư cuối năm	**697,830,000**	**697,830,000**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

- Nguyên giá Tài sản cố định vô hình tại Công ty là Chi phí thương hiệu đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với Nguyên giá và Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày 30/09/2026 là 697.830.000 đồng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
	-	-
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án quần thể Khu du lịch, Du lịch nghỉ dưỡng, thể thao và vui chơi giải trí cao cấp tại Huyện Gio Linh Tỉnh Quảng trị (Lập thiết kế ý tưởng quy hoạch TL 1/10.000 và 1/2.000)	1,032,000,000	
Dự án khác	3,538,640	
	1,035,538,640	-

9. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6,959,171	8,361,363
Chi phí bảo hiểm	25,717,134	454,545,450
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	33,971,667	1,934,167
	66,647,972	**464,840,980**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7,789,587	3,850,000
Chi phí sửa chữa tài sản	312,949,017	625,898,043
Chi phí bảo hiểm	50,000,000	551,115,000
Chi phí trả trước dài hạn khác	841,647,107	1,004,802,770
	1,212,385,711	**2,185,665,813**

10. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả người bán khác	8,131,316	19,367,062
	8,131,316	**19,367,062**

11. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận bằng tiền	1,372,031,029	1,372,031,029
	1,372,031,029	**1,372,031,029**

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong	Số đã thực nộp trong	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	743,515,970	-	2,286,222,428	1,542,706,458	-
Thuế Thu nhập cá nhân		116,692,035	1,051,086,266	906,211,000		261,567,301
Thuế GTGT			439,629,818	439,629,818		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			6,617,109	6,617,109		-
	- -	**860,208,005**	**1,497,333,193**	**3,638,680,355**	**1,542,706,458**	**261,567,301**

13. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Lương	-	754,904,130
Lãi vay ngân hàng	6,306,856,440	-
Các khoản khác	97,500,000	195,000,000
	6,404,356,440	**949,904,130**

14. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1,039,058,547	929,625,342
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	5,907,419,177	5,907,419,177
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	399,000,000
- Phải trả lãi vay	33,132,491,603	88,109,604,397
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	238,853,746	235,329,840
	40,317,823,073	**95,580,978,756**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
	0	**0**
c) Phải trả từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát		
- Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	250,000,000,000	111,065,000,000
	250,000,000,000	**111,065,000,000**

d) Chi tiết theo đối tượng

- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	17,402,026,110	14,878,648,762
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	-	111,065,000,000
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	-	48,061,107,395
- Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	2,109,513,696	3,044,931,515
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	250,000,000,000	7,673,595,065
- Công ty TNHH Đầu tư Đại La	19,528,370,974	19,528,370,974
- Các đối tượng khác	1,277,912,293	2,394,325,045
	290,317,823,073	**206,645,978,756**

e) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	-	111,065,000,000
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	-	48,061,107,395
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	17,402,026,110	14,878,648,762
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	250,000,000,000	7,673,595,065
- Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	2,109,513,696	3,044,931,515
	269,511,539,806	**184,723,282,737**

Vốn đầu tư nhận từ các tổ chức với tổng giá trị 250.000.000.000 VND để hợp tác đầu tư phát triển các dự án do Công ty và các đơn vị thành viên đang triển khai hoặc thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời. Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do hai bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3003/2026/HTĐT/CQN-SAM ngày 30/03/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
  + Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Capella Quảng Nam và Bên nhận đầu tư Công ty CP SAM Holdings
  + Mục đích đầu tư: 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
  + Số tiền hợp tác đầu tư: 250.000.000.000 đồng
  + Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
  + Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 30/09/2026: 250.000.000.000 đồng

15. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026		Trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	**349,500,000,000**	**349,500,000,000**	**414,000,000,000**	**143,150,000,000**	**78,650,000,000**	**78,650,000,000**
- Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng (1)	49,500,000,000	49,500,000,000	-	-	49,500,000,000	49,500,000,000
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	-	-	14,000,000,000	43,150,000,000	29,150,000,000	29,150,000,000
- Ngân hàng TMCP Việt Á (2)	300,000,000,000	300,000,000,000	400,000,000,000	100,000,000,000	-	-
	349,500,000,000	**349,500,000,000**	**414,000,000,000**	**143,150,000,000**	**78,650,000,000**	**78,650,000,000**

Vay dài hạn đến hạn trả	**60,050,000,000**	**60,050,000,000**	**60,050,000,000**	**14,700,000,000**	**14,700,000,000**	**14,700,000,000**
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	60,050,000,000	60,050,000,000	60,050,000,000	14,700,000,000	14,700,000,000	14,700,000,000
	409,550,000,000	**409,550,000,000**	**474,050,000,000**	**157,850,000,000**	**93,350,000,000**	**93,350,000,000**
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	233,300,000,000	233,300,000,000		14,700,000,000	248,000,000,000	248,000,000,000
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia (4)	34,127,000,000	34,127,000,000		119,873,000,000	154,000,000,000	154,000,000,000
	267,427,000,000	**267,427,000,000**	-	**134,573,000,000**	**402,000,000,000**	**402,000,000,000**
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	**(60,050,000,000)**	**(60,050,000,000)**	**(60,050,000,000)**	**(14,700,000,000)**	**(14,700,000,000)**	**(14,700,000,000)**
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**207,377,000,000**	**207,377,000,000**	**(60,050,000,000)**	**119,873,000,000**	**387,300,000,000**	**387,300,000,000**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/09/2026
						49,500,000,000
(1) Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng						
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2019/SCS-SAM/HĐVV ngày 09/07/2019 và phụ lục hợp đồng số 05/PL-01/2019/SCS-SAM/HĐVV ngày	5.500.000.000 VND	01 năm và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	Tín chấp	5,500,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2019/SCS-Sam/HĐVV ngày 18/07/2019 và phụ lục số 05/PL-02/2019/SCS-SAM/HĐVV ngày	3.000.000.000 VND	01 năm và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	Tín chấp	3,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2021/SCS-SAM/HĐVV ngày 26/03/2021 và phụ lục hợp đồng số 01/PL-02/2021/SCS-SAM/HĐVV ngày	12.000.000.000 VND	03 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	Tín chấp	12,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/SCS-SAM/HĐVV ngày 22/06/2022	12.000.000.000 VND	03 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	Tín chấp	12,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày 13/02/2023 và Phụ lục số 01/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày 13/02/2023	8.000.000.000 VND	01 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	Tín chấp	8,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày 13/02/2023 và Phụ lục số 01/PL-02/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày	9.000.000.000 VND	01 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	Tín chấp	9,000,000,000

(2) Ngân hàng TMCP Việt Á						**300,000,000,000**
- Hợp đồng tín dụng số 503-009/26/HDTD ngày 03/02/2026 và Giấy nhận nợ số 503-009/26/HDTD-GNN01 ngày 03/02/2026	400.000.000.000 VND	10 tháng, đến ngày 03/12/2026	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ kinh doanh Trái phiếu chính phủ	Từ 8.8%/năm đến 11%/năm	Cầm cố 9.930.858 cổ phiếu của Công ty Cổ phần SJ Group (Mã: SJS) thuộc sở hữu của các bên thứ ba.	300,000,000,000
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:						
(3) Ngân hàng TMCP Tiên Phong						**233,300,000,000.0**
- Hợp đồng cho vay số 20/2024/HDTD/TTDT KHDNL2 ngày 06/09/2024 và các phụ lục kèm theo	150.000.000.000 VND	48 tháng, đến ngày 19/09/2028	Trả nợ khoản vay của Công ty Cổ phần Sam - Tuyên Lâm	Từ 8,5%/năm đến 12%/năm	- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 29 đường Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;	132,300,000,000
- Hợp đồng cho vay số 41/2025/HDTD/TTDT KHDNL2 ngày 02/10/2025	125.000.000.000 VND	60 tháng, đến ngày 03/10/2030	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	8,5%/năm	- Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ với số lượng 30.000.000 cổ phiếu;	101,000,000,000
(4) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia						**34,127,000,000**
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2024/HDVV/PHG-SAM ngày 18/09/2024 và các phụ lục	186.260.000.000 VND	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	6,8%/năm	Tín chấp	34,127,000,000
						267,427,000,000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(38,000,000,000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**229,427,000,000**

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	30/09/2026		01/01/2026	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Sacom - Chip Sáng	Công ty con	49,500,000,000	2,109,513,696	49,500,000,000	3,044,931,515
- Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty con	-	-	-	48,061,107,395
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con	-	-	29,150,000,000	7,673,595,065
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	34,127,000,000	11,494,606,933	154,000,000,000	8,971,229,585
		83,627,000,000	**13,604,120,629**	**232,650,000,000**	**67,750,863,560**

16. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**153,367,582,445**	**3,953,043,898,809**
Lãi trong kỳ trước				54,826,499,706	54,826,499,706
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(843,403,021)	(843,403,021)
Số dư tại ngày 30/09/2025	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**207,350,679,130**	**4,007,026,995,494**
Lãi trong 03 tháng cuối năm 2025				28,517,533,842	28,517,533,842
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**235,868,212,972**	**4,035,544,529,336**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**235,868,212,972**	**4,035,544,529,336**
Lãi trong kỳ này				46,653,229,876	46,653,229,876
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	227,923,720,000			(227,923,720,000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)				(963,999,207)	(963,999,207)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**4,027,533,430,000**	(76,363,636)	**142,970,000**	**53,633,723,641**	**4,081,233,760,005**

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Số tiền
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	963,999,207
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 6%	227,923,720,000

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2026/NQ-HĐQT ngày 10/06/2026 và Thông báo đính chính nội dung Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2026/NQ-HĐQT ngày 10/06/2026, Công ty công bố việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn điều lệ như sau:
- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 22.792.372 cổ phiếu, trong đó:
  + Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 22.792.372 cổ phiếu cho 14.278 cổ đông;
  + Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 5.286 cổ phiếu (bị hủy bỏ theo phương án xử lý cổ phần, cổ phiếu lẻ).
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 05/06/2026): 402.753.343 cổ phiếu, trong đó:
  + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 402.753.343 cổ phiếu;
  + Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn tất các thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ theo quy định.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	**Năm 2026**	**Năm 2025**
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*3,799,609,710,000*	*3,799,609,710,000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	*227,923,720,000*	-
- *Vốn góp cuối năm*	*4,027,533,430,000*	*3,799,609,710,000*
Cổ tức, lợi nhuận		-
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*1,372,031,029*	*1,372,031,029*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*	***227,923,720,000***	-
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước*	*227,923,720,000*	
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả*	***(227,923,720,000)***	-
+ *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu*	*(227,923,720,000)*	
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	*1,372,031,029*	*1,372,031,029*

c) 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		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*402,753,343*	*379,960,971*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*402,753,343*	*379,960,971*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	*10,000*	*10,000*

d) Các quỹ công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	142,970,000	142,970,000
	142,970,000	**142,970,000**

17. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính

a) Tài sản cho thuê ngoài

Vào ngày 30/09/2026, Công ty đã hết cho thuê 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 Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai với Công ty CP Tân Phú Việt Nam.

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	-	746,130,000
	-	**746,130,000**

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản để làm văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	838,272,354	1,131,526,242
Trên 1 năm đến 5 năm	-	544,547,004
	838,272,354	**1,676,073,246**

Thông tin chi tiết tài sản thuê ngoài

- Thuê tài sản văn phòng Công ty CP Mach theo hợp đồng số L4-SD-00001.00/00004 ngày 20/04/2022 thời hạn thuê 5 năm.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 03 năm 2026**	**Quý 03 năm 2025**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	0	1,316,700,000
	0	**1,316,700,000**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 03 năm 2026**	**Quý 03 năm 2025**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	0	1,316,700,000
	0	**1,316,700,000**

3. Giá vốn hàng bán	**Quý 03 năm 2026**	**Quý 03 năm 2025**
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	-
	-	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 03 năm 2026**	**Quý 03 năm 2025**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	350,219,659	523,877,913
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư		-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	46,357,100,000	33,367,500,000
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	0	28,629,041
	46,707,319,659	**33,920,006,954**

5. Chi phí tài chính	**Quý 03 năm 2026**	**Quý 03 năm 2025**
Chi phí đi vay	16,036,143,596	8,728,153,867
Dự phòng / (Hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư tài chính	10,839,963,045	197,289,277
Chi phí tài chính khác	50,847,459	-
	26,926,954,100	**8,925,443,144**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Quý 03 năm 2026**	**Quý 03 năm 2025**
Chi phí nhân công	2,903,294,419	2,879,244,717
Chi phí đồ dùng văn phòng	2,264,580	1,361,364
Chi phí phân bổ CCDC	2,392,500	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	92,573,586	92,573,586
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,776,258,087	2,322,089,252
Chi phí bằng tiền khác	670,161,022	688,080,000
	5,446,944,194	**5,983,348,919**

7. Thu nhập khác	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Các khoản khác	-	-
Cộng	-	-

8. Chi phí khác	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Các khoản chi phí khác	-	-
Cộng	-	-

9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**46,653,229,876**	**54,826,499,706**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**(64,587,413,219)**	**(68,361,776,178)**
Các khoản điều chỉnh tăng	19,693,536,781	6,246,211,322
- Chi phí không hợp lệ	*172,150,838*	*63,656,592*
- Thù lao của HĐQT không tham gia điều hành	*2,211,520,000*	*1,780,111,110*
- Chi phí lãi vay không hợp lệ theo Nghị định 132/2020	*17,309,865,943*	*4,402,443,620*
Các khoản điều chỉnh giảm	84,280,950,000	74,607,987,500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	*84,280,950,000*	*41,240,487,500*
Thu nhập chịu thuế TNDN	**(17,934,183,343)**	**(13,535,276,472)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	**743,515,970**	**3,680,624,700**
Thuế TNDN đã nộp trong năm	**2,286,222,428**	**5,223,331,158**
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	**(1,542,706,458)**	**(1,542,706,458)**

VII. 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:

	Mối quan hệ	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025
Mua hàng hóa, dịch vụ		**168,254,312**	**381,418,380**
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con	21,537,941	59,513,973
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	-	178,960,000
Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	100,137,488	130,400,888
Công ty CP Dược OPC	Bên liên quan khác	28,057,870	12,543,519
Công ty CP Chứng khoán Quốc Gia	Bên liên quan khác	18,521,013	-
Cổ tức		**34,972,000,000**	**21,982,400,000**
Công ty CP Dây và Cáp Sacom	Công ty con	34,972,000,000	21,982,400,000

Lãi cho vay		**75,452,054**	-
Công ty CP Địa ốc Sacom	Công ty con	75,452,054	-
Chi phí lãi vay		**1,659,047,978**	**4,248,918,798**
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	1,060,520,547	1,077,041,099
Công Ty CP Capella Quảng Nam	Công ty con	-	959,824,657
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	598,527,431	2,212,053,042

Đến ngày 30/09/2026, các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	**30/09/2026**
Các khoản phải thu		-
Phải thu về gốc cho vay ngắn hạn		**9,000,000,000**
Công ty CP Địa ốc Sacom	Công ty con	9,000,000,000
Phải thu lãi cho vay		**75,452,054**
Công ty CP Địa ốc Sacom	Công ty con	75,452,054
Phải thu về các khoản hợp tác đầu tư		**21,500,000,000**
Công ty CP Địa Ốc Sacom	Công ty con	21,500,000,000
Phải thu cổ tức		**34,972,000,000**
Công ty CP Dây và Cáp Sacom	Công ty con	34,972,000,000
Phải thu người bán		**3,774,181**
Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	3,774,181
Các khoản phải trả		
Phải trả Gốc Vay		**83,627,000,000**
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	49,500,000,000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	34,127,000,000
Phải trả Lãi Vay		**13,604,120,629**
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	2,109,513,696
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	11,494,606,933
Phải trả về các khoản nhận hợp tác đầu tư		**250,000,000,000**
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con	250,000,000,000
Phải trả về các khoản lãi nhận hợp tác đầu tư		**5,907,419,177**
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	5,907,419,177

2. 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 một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay 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 khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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.

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là cao. Công ty chưa 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.

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

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong 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.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ báo báo 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 riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Tp.HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Bùi Hương Thuỷ	Trần Quang Khang