

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.: 21/2026/CV-SAM

TPHCM, ngày 27 tháng 03 năm 2026  
Ho Chi Minh City, March 27, 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](mailto:info@samholdings.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ

*Content of disclosure:*

- 2025 Audited Separate and Consolidated Financial Statements
- Explanation on the difference in profit compared to the same period

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

*This information was published on the company's website on 27/03/2026 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:*

*BCTC/ Financial Statements*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**LEGAL REPRESENTATIVES  
GENERAL DIRECTOR**



**Trần Quang Khang**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 51
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 51

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **CÔNG TY**

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 32 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 22 tháng 12 năm 2025.

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 22/04/2025
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên	(Giữ chức danh Phó Chủ tịch đến ngày 22/04/2025)
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	
Ông Hoàng Lê Sơn	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Điệp	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2025

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

Ông Trần Quang Khang	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch tạm thời	Bổ nhiệm ngày 20/01/2026
	Thành viên	Đến ngày 20/01/2026
Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20/01/2026

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Trần Việt Anh - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Trần Quang Khang - Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

**Công ty Cổ phần SAM Holdings**

127 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026*

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Trần Quang Khang**

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần SAM Holdings**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SAM Holdings được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần SAM Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng giám đốc



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

Kiểm toán viên



Phạm Văn Sang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2025-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.913.753.658.322</b>	<b>2.203.990.476.359</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>501.354.767.582</b>	<b>547.305.862.333</b>
111	1. Tiền		406.897.206.358	487.883.934.873
112	2. Các khoản tương đương tiền		94.457.561.224	59.421.927.460
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>115.642.558.147</b>	<b>29.603.718.147</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		29.612.080.737	29.612.080.737
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.969.522.590)	(3.008.362.590)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		88.000.000.000	3.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.638.231.759.193</b>	<b>1.075.587.900.879</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<b>5</b>	533.283.391.580	401.975.302.635
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	<b>6</b>	259.909.502.003	108.033.034.393
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	<b>7</b>	89.350.000.000	18.841.300.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	<b>8</b>	759.249.700.038	548.065.049.493
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.560.834.428)	(1.326.785.642)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>593.133.789.900</b>	<b>502.693.308.797</b>
141	1. Hàng tồn kho		593.133.789.900	502.693.308.797
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>65.390.783.500</b>	<b>48.799.686.203</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	<b>15</b>	6.324.184.159	6.167.337.042
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		58.787.536.003	42.250.064.383
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	<b>19</b>	279.063.338	382.284.778

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.256.877.591.765</b>	<b>4.171.576.926.190</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>164.775.579.910</b>	<b>120.459.899.926</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	7.324.357.928	8.895.728.632
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	147.000.000.000	100.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	10.451.221.982	11.564.171.294
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>587.823.672.890</b>	<b>612.721.326.189</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	557.943.415.540	581.577.998.549
222	- Nguyên giá		1.293.870.380.910	1.289.702.991.659
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(735.926.965.370)	(708.124.993.110)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	29.880.257.350	31.143.327.640
228	- Nguyên giá		51.942.300.349	51.942.300.349
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.062.042.999)	(20.798.972.709)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>117.259.772.698</b>	<b>122.596.050.898</b>
231	- Nguyên giá		190.101.542.163	190.101.542.163
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(72.841.769.465)	(67.505.491.265)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>1.202.692.137.149</b>	<b>1.113.230.833.612</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		866.562.813.072	789.090.203.476
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		336.129.324.077	324.140.630.136
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>2.116.273.187.599</b>	<b>2.128.411.870.625</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.278.089.451.609	1.275.341.347.025
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		841.426.023.600	853.070.523.600
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.242.287.610)	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>68.053.241.519</b>	<b>74.156.944.940</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	64.137.698.225	69.458.292.987
269	2. Lợi thế thương mại		3.915.543.294	4.698.651.953
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.170.631.250.087</b>	<b>6.375.567.402.549</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.405.623.967.969</b>	<b>1.694.902.123.049</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.657.360.922.126</b>	<b>1.320.348.118.855</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	89.392.919.580	81.861.934.367
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	107.181.230.112	24.905.040.167
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.140.702.647	14.307.788.876
314	4. Phải trả người lao động		18.345.250.457	13.940.703.849
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	57.191.592.770	53.090.130.257
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	11.094.300.572	5.788.332.400
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	56.225.156.680	78.680.356.178
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.292.451.954.831	1.037.278.982.982
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.337.814.477	10.494.849.779
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>748.263.045.843</b>	<b>374.554.004.194</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	220.000.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	296.553.022.220	120.979.818.116
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	10.594.905.051	18.874.994.552
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	387.300.000.000	184.560.000.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	53.815.118.572	49.919.191.526
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.765.007.282.118</b>	<b>4.680.665.279.500</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>4.765.007.282.118</b>	<b>4.680.665.279.500</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		3.799.609.710.000	3.799.609.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.799.609.710.000	3.799.609.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(374.324.139)	(374.324.139)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		39.231.559.483	39.231.559.483
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		8.728.889.757	8.728.889.757
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		262.179.442.885	176.228.596.377
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		167.878.690.524	77.311.316.144
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		94.300.752.361	98.917.280.233
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		655.632.004.132	657.240.848.022
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.170.631.250.087</b>	<b>6.375.567.402.549</b>

Người lập



Bùi Hương Thủy

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	6.126.192.800.004	4.049.207.198.655
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	184.425.084	10.975.976.068
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.126.008.374.920	4.038.231.222.587
11	4. Giá vốn hàng bán	27	5.917.017.332.287	3.834.551.479.112
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		208.991.042.633	203.679.743.475
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	155.477.010.559	127.424.022.731
22	7. Chi phí tài chính	29	85.428.892.723	79.339.055.995
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		79.312.731.951	62.607.188.014
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		2.748.104.584	23.948.559.231
25	9. Chi phí bán hàng	30	61.379.864.355	57.554.423.227
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	86.241.110.780	85.198.612.278
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		134.166.289.918	132.960.233.937
31	12. Thu nhập khác	32	6.509.500.043	5.255.536.504
32	13. Chi phí khác	33	5.008.874.589	27.612.025.259
40	14. Lợi nhuận khác		1.500.625.454	(22.356.488.755)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		135.666.915.372	110.603.745.182
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	26.669.572.101	25.935.593.242
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	3.895.927.046	(10.627.690.513)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		105.101.416.225	95.295.842.453
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		96.399.920.736	84.340.302.128
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		8.701.495.489	10.955.540.325
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	251	220

Người lập



Bùi Hương Thủy

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		135.666.915.372	110.603.745.182
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		35.807.378.914	41.328.450.865
03	2. Các khoản dự phòng		4.437.496.396	7.585.004.752
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(104.414.133)	(354.995.381)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(69.006.023.031)	(100.376.358.265)
06	5. Chi phí lãi vay		79.312.731.951	62.607.188.014
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		186.114.085.469	121.393.035.167
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(508.472.301.474)	41.685.469.336
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(167.913.090.699)	(14.605.956.754)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		229.385.844.507	(271.466.383.278)
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		5.163.747.645	3.788.271.504
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(65.601.889.079)	(68.040.398.659)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.261.842.150)	(21.235.349.182)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.778.336.409)	(7.708.478.097)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(359.363.782.190)	(216.189.789.963)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(9.640.821.998)	(37.191.079.554)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		164.178.131	679.608.420
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(605.850.000.000)	(111.165.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		403.341.300.000	94.471.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(55.000.000.000)	(1.261.260.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		120.029.000.000	193.541.711.609
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.049.274.880	36.861.414.894
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(139.907.068.987)	175.936.395.369

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		3.278.903.450.029	2.607.495.789.452
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.820.730.673.359)	(2.490.164.329.761)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(4.938.112.500)	(10.575.125.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>453.234.664.170</i>	<i>106.756.334.691</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>		<i>(46.036.187.007)</i>	<i>66.502.940.097</i>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		547.305.862.333	480.447.926.855
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		85.092.256	354.995.381
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	<u>501.354.767.582</u>	<u>547.305.862.333</u>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Hương Thủy

Võ Nữ Từ Anh

Trần Quang Khang

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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 32 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 22 tháng 12 năm 2025.

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 là 3.799.609.710.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.799.609.710.000 VND; tương đương 379.960.971 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 552 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 570 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

#### 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

#### 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.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay tăng 9,81 tỷ VND, tương ứng tăng 10,29% so với năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 2.087,78 tỷ VND, tăng 51,70% so với năm trước chủ yếu do Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại mặt hàng viên gỗ nén. Đồng thời Giá vốn hàng bán tăng 2.082,47 tỷ VND, tăng 54,31% so với năm trước làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 5,31 tỷ VND, tương ứng tăng 2,61% so với năm trước.
- Doanh thu tài chính năm nay tăng 28,05 VND, tương ứng tỷ lệ tăng 22,02% chủ yếu do các khoản lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm tăng.  
Chi phí lãi vay năm nay tăng 16,71 VND, tương ứng tăng 26,68% so với năm trước do tăng các khoản vay từ ngân hàng nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Cấu trúc Tập đoàn**

**Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 là:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	Tỉnh Lâm Đồng	64,09%	64,09%	Kinh doanh khu du lịch, sân golf
Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	Tỉnh Đồng Nai	99,92%	99,92%	Sản xuất dây cáp
Công ty Cổ phần 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%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	Tỉnh Lâm Đồng	92,86%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

*Lợi ích của 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.

#### 2.4 . Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả 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 thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

#### 2.5 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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 cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

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

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc 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.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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.

## 2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.8 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 2.9 . 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 cần 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.

## 2.10 . 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.

## 2.11 . 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.

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.

## 2.12 . 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 trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

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

### 2.13 . 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:

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

### 2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

### 2.15 . Thuê hoạt động

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

### 2.16 . 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.

## 2.17 . Chi phí trả trước

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.

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.

## 2.18 . 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.

## 2.19 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế 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.

## 2.20 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.21 . 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.

## 2.22 . Doanh thu chưa thực hiện

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.

### 2.23 . **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 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.

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.

### 2.24 . **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.

### 2.25 . **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 hóa, 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).

## 2.26 . 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.

## 2.27 . 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.

## 2.28 . 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.

### 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.

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

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

### c) 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

## 2.29 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.30 . Lãi trên cổ phiếu

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

### 2.31 . Thông tin bộ phận

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

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	280.924.670	267.078.537
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	406.616.281.688	487.616.856.336
Các khoản tương đương tiền (*)	94.457.561.224	59.421.927.460
	<u>501.354.767.582</u>	<u>547.305.862.333</u>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

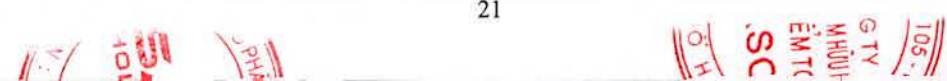
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	88.000.000.000	-	3.000.000.000	-
	<b>88.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,20%/năm đến 6,00%/năm.

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần DNP Holding	DNP	22.368.562.590	20.399.040.000	(1.969.522.590)	22.368.562.590	19.360.200.000	(3.008.362.590)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	ALP	7.243.518.147		-	7.243.518.147		-
		<b>29.612.080.737</b>		<b>(1.969.522.590)</b>	<b>29.612.080.737</b>		<b>(3.008.362.590)</b>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025. Đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam, 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.



**Công ty Cổ phần SAM Holdings**

127 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****c) Đầu tư vào công ty liên kết**

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ <sup>(1)</sup>	DSP	Thành phố Hồ Chí Minh	34,96%	34,96%	400.736.821.309	34,96%	34,96%	417.249.040.225
- Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy		Tỉnh Quảng Trị	36,00%	36,00%	726.428.399.375	36,00%	36,00%	707.167.496.755
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia		Tỉnh Đồng Nai	45,28%	45,28%	149.621.421.298	45,28%	45,28%	149.608.153.776
- Công ty Cổ phần Capella Việt Nam		Thành phố Hà Nội	31,48%	31,48%	1.302.809.627	31,48%	31,48%	1.316.656.269
					<b>1.278.089.451.609</b>			<b>1.275.341.347.025</b>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 42.



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

**d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Mã chứng	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần <sup>(1), (2)</sup>	PRT	512.273.760.000	332.010.000.000	-	512.273.760.000	300.390.000.000	-
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP <sup>(2)</sup>	DVN	273.652.263.600	242.502.630.000	-	273.652.263.600	285.766.010.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP <sup>(3)</sup>		-	-	-	52.264.500.000	-	-
- Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Trường Thành <sup>(4)</sup>		-	-	-	14.380.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt		55.000.000.000	-	(3.242.287.610)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vietferm		500.000.000	-	-	500.000.000	-	-
		<b>841.426.023.600</b>		<b>(3.242.287.610)</b>	<b>853.070.523.600</b>		

<sup>(1)</sup> Số lượng 30.000.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ và 7.600.000 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thuyết minh số 16.

<sup>(2)</sup> 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 31/12/2024 và 31/12/2025. 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.

<sup>(3)</sup> Trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ 3.484.300 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP với giá chuyển nhượng bình quân là 27.560 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 96,026 tỷ VND. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần là 43.764.500.000 VND (Chi tiết tại thuyết minh số 28).

<sup>(4)</sup> Trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ 2.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Trường Thành với giá chuyển nhượng là 12.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 24 tỷ VND. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần là 9,62 tỷ VND (Chi tiết tại thuyết minh số 28).

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Dây cáp điện Tai Sin	82.503.726.744	-	19.533.698.727	-
- Công ty TNHH Sản phẩm Công nghiệp Toshiba Asia	75.826.059.973	-	62.523.569.569	-
- Chi nhánh Công ty TNHH Điện cơ Teco (Việt Nam) tại Bình Dương	28.696.308.038	-	52.679.010.885	-
- Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	28.987.303.980	-	48.304.393.677	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	32.540.051.052	-	35.224.062.709	-
- Công ty TNHH Bonfiglioli Việt Nam	59.708.852.943	-	7.031.365.533	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	225.021.088.850	(1.231.381.091)	176.679.201.535	(1.084.813.142)
	<b>533.283.391.580</b>	<b>(1.231.381.091)</b>	<b>401.975.302.635</b>	<b>(1.084.813.142)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Khách hàng Dự án Chung cư Samland Giai Việt	220.986.928	-	1.104.934.632	-
- Khách hàng Dự án Chung cư Samland Airport	7.103.371.000	-	7.790.794.000	-
	<b>7.324.357.928</b>	<b>-</b>	<b>8.895.728.632</b>	<b>-</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Quỹ đầu tư cơ hội PVI	-	-	78.980.426.800	-
- Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tập đoàn Tâm Sen	21.060.000.000	-	11.838.750.000	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Phù Ninh	89.770.369.500	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Năng lượng mới Đồng Nai	74.682.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH An Việt Bình Dương	55.107.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Á Long	-	-	3.466.800.000	-
- Trả trước cho người bán khác	19.290.132.503	(342.972.500)	13.747.057.593	(241.972.500)
	<b>259.909.502.003</b>	<b>(342.972.500)</b>	<b>108.033.034.393</b>	<b>(241.972.500)</b>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>						
<b>Bên liên quan</b>	-	-	75.000.000.000	12.500.000.000	62.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia <sup>(1)</sup>	-	-	75.000.000.000	12.500.000.000	62.500.000.000	-
<b>Bên khác</b>	18.841.300.000	-	26.850.000.000	18.841.300.000	26.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam	18.841.300.000	-	-	18.841.300.000	-	-
- Công ty Cổ phần SAM Nông nghiệp Công nghệ cao <sup>(2)</sup>	-	-	26.850.000.000	-	26.850.000.000	-
	<b>18.841.300.000</b>	<b>-</b>	<b>101.850.000.000</b>	<b>31.341.300.000</b>	<b>89.350.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn - Bên liên quan</b>						
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia <sup>(3)</sup>	100.000.000.000	-	47.000.000.000	-	147.000.000.000	-
	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>47.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>147.000.000.000</b>	<b>-</b>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay:

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
<b>Ngắn hạn</b>						VND
<b>Bên liên quan</b>						
<sup>(1)</sup> Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐVV/NTN-PHG ngày 06/10/2025	VND	6,5%/năm	12 tháng	Tín chấp	62.500.000.000
<b>Bên khác</b>						
<sup>(2)</sup> Công ty Cổ phần SAM Nông nghiệp Công nghệ cao	Hợp đồng cho vay vốn số 30.12/2025/HĐVV/CQN-SAM ngày 30/12/2025	VND	6,8%/năm	12 tháng	Tín chấp	26.850.000.000
<b>Dài hạn - Bên liên quan</b>						
<sup>(3)</sup> Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Hợp đồng cho vay số 01/2024/STL-PHG/HĐVV ngày 16/09/2024 và Phụ lục số 01/2025/PLHĐVV/STL-PHG ngày 10/03/2025	VND	6,8%/năm	36 tháng	Tín chấp	147.000.000.000
						<b>236.350.000.000</b>

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Ký quỹ, ký cược <sup>(4)</sup>	5.085.366.520	-	6.173.622.600	-
- Tạm ứng	48.315.172.853	-	31.912.818.437	-
- Phải thu vốn góp từ các hợp đồng hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	607.215.821.719	-	424.234.344.356	-
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	14.779.359.673	-	9.010.845.095	-
- Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	37.000.940.000	-	48.037.823.000	-
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cần trừ tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	34.742.031.529	-	23.601.993.670	-
- Phải thu khác	12.111.007.744	(1.986.480.837)	5.093.602.335	-
	<b>759.249.700.038</b>	<b>(1.986.480.837)</b>	<b>548.065.049.493</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cần trừ tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	5.408.301.095	-	6.562.000.061	-
- Ký cược, ký quỹ <sup>(4)</sup>	5.042.920.887	-	5.002.171.233	-
	<b>10.451.221.982</b>	<b>-</b>	<b>11.564.171.294</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Ông Trần Việt Anh	-	-	1.538.082.192	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	12.270.294.519	-	1.918.904.110	-
	<b>12.270.294.519</b>	<b>-</b>	<b>3.456.986.302</b>	<b>-</b>

(1) Các khoản phải thu vốn góp từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư trị giá 607.215.821.719 VND với các thông tin chi tiết như sau:

- 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;
- 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;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: Công ty ghi nhận lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền là 28,662 tỷ VND (Xem thêm tại thuyết minh số 28);
- Tình hình của các hợp đồng tại ngày 31/12/2025: Đang thực hiện.

(2) Khoản tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất xã Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu dân cư tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11 - ghi chú 2).

(3) Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ được căn trừ tiền thuê đất trong tương lai của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm với số tiền 6.562.000.056 VND và dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 với số tiền 33.588.332.568 VND.

(4) Trong đó bao gồm khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Dự án chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng Samland Riverside tại số 147, đường Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục số 2 ngày 03/07/2018 của bản Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017, với tổng số tiền ký quỹ là 8.559.000.000 VND (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11 - ghi chú 1).

## 9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
+ Công ty Cổ phần Du lịch & Dịch vụ Charter Flight Nha Trang	690.410.000	-	690.410.000	-
+ Ông Đỗ Quang Minh	1.570.560.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	1.441.399.248	141.534.820	924.478.411	288.102.769
	<b>3.702.369.248</b>	<b>141.534.820</b>	<b>1.614.888.411</b>	<b>288.102.769</b>

## 10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	46.840.016.482	-	44.150.549.986	-
Nguyên liệu, vật liệu	210.165.629.773	-	217.273.769.365	-
Công cụ, dụng cụ	5.311.414.653	-	5.174.906.961	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	18.861.347.220	-	18.824.927.442	-
Thành phẩm	112.609.008.644	-	98.524.745.091	-
Hàng hoá	199.173.910.584	-	118.523.913.775	-
Hàng gửi đi bán	172.462.544	-	220.496.177	-
	<b>593.133.789.900</b>	<b>-</b>	<b>502.693.308.797</b>	<b>-</b>

**11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside <sup>(1)</sup>	137.393.552.012	137.393.552.012	135.784.080.458	135.784.080.458
- Dự án Khu Dân cư tại xã Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	572.305.417.032	572.305.417.032	531.897.843.387	531.897.843.387
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 <sup>(3)</sup>	156.863.844.028	156.863.844.028	121.408.279.631	121.408.279.631
	<b>866.562.813.072</b>	<b>866.562.813.072</b>	<b>789.090.203.476</b>	<b>789.090.203.476</b>

Thông tin chi tiết các dự án tại ngày 31/12/2025:

<sup>(1)</sup> *Dự án Chung cư Samland Riverside:*

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh 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 m<sup>2</sup>; 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: Tại thời điểm 31/12/2025, Dự án vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục thi công.

<sup>(2)</sup> *Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Nhơn Trạch)*

- Địa điểm thực hiện: xã Nhơn Trạch, tỉnh 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 m<sup>2</sup>; 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/SLD-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 31/12/2025, 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 Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

<sup>(3)</sup> 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 mở rộng quy mô khu công nghiệp Tam Thăng 2 thêm 103 ha (giai đoạn 1 đã thực hiện là 197 ha);
- 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 31/12/2025: 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, xem chi tiết tại thuyết minh số 11b.

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyên Lâm, Lâm Đồng <sup>(4)</sup>	277.847.625.822	273.020.083.127
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 <sup>(3)</sup>	17.057.933.750	38.906.955.408
- Dự án khác	41.223.764.505	12.213.591.601
	<b>336.129.324.077</b>	<b>324.140.630.136</b>

<sup>(3)</sup> Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản tương ứng với diện tích đang đầu tư xây dựng tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2. Giá trị tương ứng diện tích đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chờ cho thuê được trình bày tại thuyết minh 11a.

<sup>(4)</sup> Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyên Lâm

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu chức năng Số 7 và 8, Khu du lịch Hồ Tuyên Lâm, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sacom Tuyên 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 31/12/2025: 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.

**12 . 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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	751.606.715.267	473.860.799.539	59.702.833.027	4.056.734.736	475.909.090	1.289.702.991.659
- Mua trong năm	-	1.739.800.978	3.156.677.105	115.336.243	-	5.011.814.326
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	59.184.016	-	-	-	-	59.184.016
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(854.609.091)	(49.000.000)	-	(903.609.091)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>751.665.899.283</b>	<b>475.600.600.517</b>	<b>62.004.901.041</b>	<b>4.123.070.979</b>	<b>475.909.090</b>	<b>1.293.870.380.910</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	224.956.339.268	431.670.187.478	47.047.089.587	3.975.467.687	475.909.090	708.124.993.110
- Khấu hao trong năm	18.351.683.004	7.328.296.954	2.771.197.883	145.854.368	-	28.597.032.209
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(746.059.949)	(49.000.000)	-	(795.059.949)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>243.308.022.272</b>	<b>438.998.484.432</b>	<b>49.072.227.521</b>	<b>4.072.322.055</b>	<b>475.909.090</b>	<b>735.926.965.370</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	526.650.375.999	42.190.612.061	12.655.743.440	81.267.049	-	581.577.998.549
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>508.357.877.011</b>	<b>36.602.116.085</b>	<b>12.932.673.520</b>	<b>50.748.924</b>	<b>-</b>	<b>557.943.415.540</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 500.369.541.747 VND.

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	45.583.939.916	5.660.530.433	697.830.000	51.942.300.349
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>45.583.939.916</b>	<b>5.660.530.433</b>	<b>697.830.000</b>	<b>51.942.300.349</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	15.109.954.378	4.991.188.331	697.830.000	20.798.972.709
- Khấu hao trong năm	1.047.735.522	215.334.768	-	1.263.070.290
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>16.157.689.900</b>	<b>5.206.523.099</b>	<b>697.830.000</b>	<b>22.062.042.999</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	30.473.985.538	669.342.102	-	31.143.327.640
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>29.426.250.016</b>	<b>454.007.334</b>	<b>-</b>	<b>29.880.257.350</b>

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

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**  
**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	138.435.185.430	51.666.356.733	190.101.542.163
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>138.435.185.430</b>	<b>51.666.356.733</b>	<b>190.101.542.163</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	38.187.930.911	29.317.560.354	67.505.491.265
- Khấu hao trong năm	3.134.381.557	2.201.896.643	5.336.278.200
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>41.322.312.468</b>	<b>31.519.456.997</b>	<b>72.841.769.465</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	100.247.254.519	22.348.796.379	122.596.050.898
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>97.112.872.962</b>	<b>20.146.899.736</b>	<b>117.259.772.698</b>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa, bảo trì TSCĐ	3.163.507.912	512.813.463
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.646.976.730	2.378.946.981
Chi phí bảo hiểm	647.474.070	166.787.555
Các khoản khác	866.225.447	3.108.789.043
	<b>6.324.184.159</b>	<b>6.167.337.042</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới, chi phí bán hàng	8.813.612.811	10.276.025.175
Chi phí thuê đất <sup>(1)</sup>	37.064.257.903	37.491.782.441
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.532.536.039	4.475.666.378
Chi phí sửa chữa	11.816.456.417	12.165.859.855
Các khoản khác	3.910.835.055	5.048.959.138
	<b>64.137.698.225</b>	<b>69.458.292.987</b>

<sup>(1)</sup> 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.

16 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>953.945.649.650</i>	<i>953.945.649.650</i>	<i>3.026.903.450.029</i>	<i>2.703.097.144.848</i>	<i>1.277.751.954.831</i>	<i>1.277.751.954.831</i>
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(1)</sup>	305.412.790.280	305.412.790.280	847.428.632.252	770.792.423.284	382.048.999.248	382.048.999.248
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(2)</sup>	10.864.503.125	10.864.503.125	662.276.509.894	522.078.148.664	151.062.864.355	151.062.864.355
+ Ngân hàng TNHH CTBC - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	16.516.779.335	16.516.779.335	29.669.708.968	46.186.488.303	-	-
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	42.505.579.636	42.505.579.636	-	42.505.579.636	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ <sup>(3)</sup>	6.871.058.886	6.871.058.886	159.962.471.638	86.833.530.524	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(4)</sup>	126.100.130.419	126.100.130.419	296.457.483.009	291.739.669.308	130.817.944.120	130.817.944.120
+ Ngân hàng Maybank Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	83.529.264.677	83.529.264.677	31.334.913.311	114.864.177.988	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(5)</sup>	196.893.018.655	196.893.018.655	624.800.638.011	439.871.509.558	381.822.147.108	381.822.147.108
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	48.252.524.637	48.252.524.637	149.920.092.946	198.172.617.583	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV ShinHan Việt Nam - Phòng giao dịch Quận 9 <sup>(6)</sup>	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group <sup>(7)</sup>	117.000.000.000	117.000.000.000	112.000.000.000	117.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia <sup>(8)</sup>	-	-	39.000.000.000	-	39.000.000.000	39.000.000.000
+ Ông Huỳnh Đức Thanh	-	-	73.053.000.000	73.053.000.000	-	-

16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>83.333.333.332</i>	<i>83.333.333.332</i>	<i>14.700.000.000</i>	<i>83.333.333.332</i>	<i>14.700.000.000</i>	<i>14.700.000.000</i>
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(10)</sup>	83.333.333.332	83.333.333.332	14.700.000.000	83.333.333.332	14.700.000.000	14.700.000.000
	<b><u>1.037.278.982.982</u></b>	<b><u>1.037.278.982.982</u></b>	<b><u>3.041.603.450.029</u></b>	<b><u>2.786.430.478.180</u></b>	<b><u>1.292.451.954.831</u></b>	<b><u>1.292.451.954.831</u></b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
+ Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia <sup>(9)</sup>	84.560.000.000	84.560.000.000	100.000.000.000	30.560.000.000	154.000.000.000	154.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(10)</sup>	183.333.333.332	183.333.333.332	152.000.000.000	87.333.333.332	248.000.000.000	248.000.000.000
	<b><u>267.893.333.332</u></b>	<b><u>267.893.333.332</u></b>	<b><u>252.000.000.000</u></b>	<b><u>117.893.333.332</u></b>	<b><u>402.000.000.000</u></b>	<b><u>402.000.000.000</u></b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(83.333.333.332)	(83.333.333.332)	(14.700.000.000)	(83.333.333.332)	(14.700.000.000)	(14.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b><u>184.560.000.000</u></b>	<b><u>184.560.000.000</u></b>			<b><u>387.300.000.000</u></b>	<b><u>387.300.000.000</u></b>
<b>c) Các khoản vay đối với các bên liên quan</b>						
	Mối quan hệ		31/12/2025		01/01/2025	
			Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
			VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết		193.000.000.000	8.936.901.261	84.560.000.000	44.372.160
- Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác		112.000.000.000	50.544.087.415	117.000.000.000	46.963.760.004
			<b><u>305.000.000.000</u></b>	<b><u>59.480.988.676</u></b>	<b><u>201.560.000.000</u></b>	<b><u>47.008.132.164</u></b>

16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	
						USD	VND
<b>Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:</b>							
<b>(1) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>						<b>382.048.999.248</b>	
- Hợp đồng Cấp tín dụng số 87/5475220/25-DN2/CTD ngày 15/12/2025	900.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương	Đến hết ngày 15/12/2026	Quy định cụ thể trong các hợp đồng tín dụng	Theo từng giấy nhận nợ	Thế chấp tài sản là hàng hóa hình thành từ hợp đồng nhập khẩu của khách hàng	111.053,46	379.119.742.134 2.929.257.114
<b>(2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>151.062.864.355</b>	
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 300155781/2025-HĐCVHM /NHCT680-SACOM ngày 04/06/2025	450.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	Đến hết ngày 04/06/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh dây cáp	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	5.373.012,47	9.338.914.435 141.723.949.920
<b>(3) Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ</b>						<b>80.000.000.000</b>	
- Hợp đồng tín dụng 360566.25.051.2410700.TD ngày 08/12/2025	300.000.000.000 VND	Đến ngày 28/11/2026	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.		80.000.000.000
<b>(4) Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>130.817.944.120</b>	
- Thỏa thuận chung về tiện ích số VNM 151885 và bản sửa đổi số 06 số VNM 227008 ngày 09/01/2024, bản sửa đổi số 07 số VNM 607876 ngày 11/02/2025	5.000.000 USD hoặc VND tương đương	12 tháng	Tài trợ việc nhập khẩu và/hoặc mua trong nước nguyên vật liệu cho sản xuất	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.		130.817.944.120

**16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	
						USD	VND
<b>(5) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>381.822.147.108</b>	
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/4207630/HĐTD ngày 25/08/2025	450.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/07/2026	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	236.560.221.689	
						5.507.143,55	145.261.925.419
<b>(6) Ngân hàng TNHH MTV ShinHan Việt Nam - Phòng giao dịch Quận 9</b>						<b>1.000.000.000</b>	
- Hợp đồng tín dụng số SHBVN/DIST9/2025/HĐTD-328	1.000.000.000 VND	01 tháng	Thanh toán tiền thi công theo Hợp đồng thi công số 09/2025/SCS-ANPHUOC/HĐTC ngày 02/08/2025	7,7%/năm	Hợp đồng cầm cố số SHBVN/DIST9/2025/HĐCC-328 ngày 17/12/2025 như sau: - Thẻ chấp Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam với tổng số tiền là 1.000.000.000 VND	1.000.000.000	
<b>(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group</b>						<b>112.000.000.000</b>	
- Hợp đồng vay tiền số 01/2025 /HĐVT/IFG-STL ngày 10/06/2025	200.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	6%/năm	Tín chấp	112.000.000.000	
<b>(8) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia</b>						<b>39.000.000.000</b>	
- Hợp đồng cho vay vốn số 03/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 30/12/2025	100.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn kinh doanh	4,7%/năm	Tín chấp	39.000.000.000	

**16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	
						USD	VND
<b>Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:</b>							
<b>(9) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia</b>							<b>154.000.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2024/HĐVV/PHG-SAM ngày 18/09/2024 và các phụ lục		36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	6,8%/năm	Tín chấp		154.000.000.000
<b>(10) Ngân hàng TMCP Tiên Phong</b>							<b>248.000.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay số 20/2024 /HĐTD/TTDT KHDNL2 ngày 06/09/2024 và các phụ lục kèm theo	150.000.000.000 VND	48 tháng, đến ngày 19/09/2028	Bổ sung vốn lưu động	8,5%/năm	- 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; - Khoản phải thu từ Hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà xưởng số 35/2022/HĐCTNX/SAM-TPVN ngày 25/11/2022.		147.000.000.000
- Hợp đồng cho vay số 41/2025/HĐTD/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; - Cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương với số lượng 7.600.000 cổ phiếu.		101.000.000.000
							<b>402.000.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng							(14.700.000.000)
<b>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</b>							<b>387.300.000.000</b>

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b><i>Bên liên quan</i></b>	<b>2.043.700.200</b>	<b>2.043.700.200</b>	<b>1.363.569.832</b>	<b>1.363.569.832</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	2.000.000.000	2.000.000.000	1.363.569.832	1.363.569.832
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	43.700.200	43.700.200	-	-
<b><i>Bên khác</i></b>	<b>87.349.219.380</b>	<b>87.349.219.380</b>	<b>80.498.364.535</b>	<b>80.498.364.535</b>
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Sản xuất Thiết bị Viettel	36.359.970.632	36.359.970.632	20.312.629.782	20.312.629.782
- Công ty Cổ phần Năng lượng An Việt Phát	9.289.373.880	9.289.373.880	-	-
- Huangshi Shengxiang Copper Co., Ltd	6.303.430.518	6.303.430.518	-	-
- Teijin Corporation (Thailand) Limited	2.967.074.874	2.967.074.874	3.517.642.708	3.517.642.708
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Năng lượng mới Đồng Nai	-	-	11.745.800.000	11.745.800.000
- Trafigura Pte Ltd	-	-	11.056.983.432	11.056.983.432
- Borouge Pte Ltd	-	-	3.318.798.791	3.318.798.791
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Thiết bị Bưu điện Miền Bắc	-	-	3.194.634.870	3.194.634.870
- Các khách hàng khác	32.429.369.476	32.429.369.476	27.351.874.952	27.351.874.952
	<b>89.392.919.580</b>	<b>89.392.919.580</b>	<b>81.861.934.367</b>	<b>81.861.934.367</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Archi	-	-	220.000.000	220.000.000
	-	-	<b>220.000.000</b>	<b>220.000.000</b>

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước <sup>(*)</sup>	1.174.924.165	1.577.235.865
- Cục Viễn thông và Cơ yếu, Bộ Công An	51.591.106.825	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Năng lượng Đại Dương	41.953.033.000	-
- Tổng Công ty Mạng lưới Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	3.914.045.280	8.178.386.022
- Công ty TNHH Young Ke	-	3.283.931.750
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu trời Việt	-	2.376.000.000
- Người mua trả tiền trước khác	8.548.120.842	9.489.486.530
	<b>107.181.230.112</b>	<b>24.905.040.167</b>

(\*) Xem thông tin chi tiết của Dự án Chung cư Samland Riverside tại Thuyết minh số 11.

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	378.761.806	1.036.252.060	187.356.216.001	186.149.867.917	144.022.325	2.007.860.663
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	1.182.801.860	8.196.000.365	8.810.769.993	-	568.032.232
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	3.522.972	-	2.699.320.050	2.830.838.091	135.041.013	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	11.596.600.148	26.669.572.101	28.261.842.150	-	10.004.330.099
Thuế Thu nhập cá nhân	-	377.712.365	5.390.942.717	5.323.955.140	-	444.699.942
Thuế Tài nguyên	-	279.000	3.285.000	3.285.000	-	279.000
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	14.530.127.505	14.530.127.505	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	228.141.840	228.141.840	-	-
Các loại thuế khác	-	13.907.443	676.503.085	675.145.817	-	15.264.711
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	100.236.000	920.728	920.728	-	100.236.000
	<b>382.284.778</b>	<b>14.307.788.876</b>	<b>245.751.029.392</b>	<b>246.814.894.181</b>	<b>279.063.338</b>	<b>13.140.702.647</b>

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

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	53.923.729.952	49.513.719.849
Chi phí phải trả khác	3.267.862.818	3.576.410.408
	<b>57.191.592.770</b>	<b>53.090.130.257</b>
<b>Trong đó: Chi phí phải trả cho các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	50.544.087.415	46.963.760.004
	<b>50.544.087.415</b>	<b>46.963.760.004</b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	11.094.300.572	5.788.332.400
	<b>11.094.300.572</b>	<b>5.788.332.400</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	36.170.977.841	19.580.010.257
- Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	260.382.044.379	101.399.807.859
	<b>296.553.022.220</b>	<b>120.979.818.116</b>

**22 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	1.639.479.243	1.743.611.777
- Phải trả lãi vay	29.340.014.258	20.039.181.489
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.565.424.652	43.267.117.045
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.693.572.319	1.493.572.319
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	5.907.419.177	7.919.068.492
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.079.247.031	4.217.805.056
	<b>56.225.156.680</b>	<b>78.680.356.178</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	14.888.692.598	5.951.791.337
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco	-	2.011.649.315
- Công ty TNHH Đầu tư Đại La	19.528.370.974	19.528.370.974
- Các đối tượng khác	21.808.093.108	51.188.544.552
	<b>56.225.156.680</b>	<b>78.680.356.178</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.594.905.051	18.874.994.552
	<b>10.594.905.051</b>	<b>18.874.994.552</b>
<b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	14.888.692.598	5.951.791.337
	<b>14.888.692.598</b>	<b>5.951.791.337</b>

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.799.609.710.000	(374.324.139)	39.231.559.483	(2.890.407.801)	8.728.889.757	84.146.505.344	677.616.313.260	4.606.068.245.904
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	84.340.302.128	10.955.540.325	95.295.842.453
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.835.189.200)	(1.250.010.000)	(8.085.199.200)
Chi trả cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(6.375.125.000)	(6.375.125.000)
Thoái vốn Công ty con	-	-	-	2.890.407.801	-	14.576.978.105	(23.705.870.563)	(6.238.484.657)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>3.799.609.710.000</b>	<b>(374.324.139)</b>	<b>39.231.559.483</b>	<b>-</b>	<b>8.728.889.757</b>	<b>176.228.596.377</b>	<b>657.240.848.022</b>	<b>4.680.665.279.500</b>
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.799.609.710.000	(374.324.139)	39.231.559.483	-	8.728.889.757	176.228.596.377	657.240.848.022	4.680.665.279.500
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	96.399.920.736	8.701.495.489	105.101.416.225
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(8.349.905.853)	(425.065.254)	(8.774.971.107)
Chi trả cổ tức năm trước cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	(4.938.112.500)	(4.938.112.500)
Tạm ứng cổ tức năm nay cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	(4.200.000.000)	(4.200.000.000)
Trích thưởng vượt lợi nhuận	-	-	-	-	-	(2.099.168.375)	(747.161.625)	(2.846.330.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>3.799.609.710.000</b>	<b>(374.324.139)</b>	<b>39.231.559.483</b>	<b>-</b>	<b>8.728.889.757</b>	<b>262.179.442.885</b>	<b>655.632.004.132</b>	<b>4.765.007.282.118</b>

(\*) Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ VND	Các công ty con phân phối cho	
		Công ty mẹ VND	Cổ đông không kiểm soát VND
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	843.403.021	7.506.502.832	425.065.254
- Trích thưởng vượt lợi nhuận	-	2.099.168.375	747.161.625
- Chi trả cổ tức	-	63.222.887.500	9.138.112.500

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	3.799.609.710.000	3.799.609.710.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	3.799.609.710.000	3.799.609.710.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	1.493.572.319	5.693.572.319
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	9.138.112.500	6.375.125.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	4.938.112.500	10.575.125.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	5.693.572.319	1.493.572.319

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	379.960.971	379.960.971
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	379.960.971	379.960.971
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	379.960.971	379.960.971
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

**d) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	8.728.889.757	8.728.889.757
	<u>8.728.889.757</u>	<u>8.728.889.757</u>

**24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Từ 1 năm trở xuống	76.304.129.373	29.389.352.464
- Trên 1 năm đến 5 năm	73.452.629.221	27.500.883.548

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	2.700.913.606	2.275.949.698
- Trên 1 năm đến 5 năm	4.668.326.523	5.748.385.574
- Trên 5 năm	17.904.989.650	18.691.621.903

Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom ký hợp đồng thuê đất số 77/HĐ-SZL-KDĐT.TĐ với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ngày 23/10/2012 tại Đường số 4, Khu Công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích xây dựng văn phòng, nhà máy sản xuất từ năm 2011 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 57,1 ha. Theo hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần cho 45 năm với giá trị là 43.234.667.553 VND đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm ký các hợp đồng thuê đất tại Khu du lịch hồ Tuyền Lâm, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng để sử dụng với mục đích đầu tư dự án, thời gian thuê đất 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê đất. Tổng diện tích khu đất thuê là 253,67 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng ký các hợp đồng thuê đất tại Lô T2-4, Tầng 8, Khu Công nghệ cao, Đường D1, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng cho thuê từ năm 2007 đến năm 2057. Diện tích khu đất thuê thực tế là 5.692,3 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất từng lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam ký các hợp đồng thuê đất tại phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng và các hợp đồng thuê đất tại xã Thăng Trường, thành phố Đà Nẵng để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng 2 (đợt 2) từ năm 2019 đến năm 2067 với tổng diện tích lần lượt là 262.812,12 m<sup>2</sup> và 329.841,94 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê.

**c) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	135.516,85	467.923,76
Đồng Euro (EUR)	114,13	114,10

**25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	5.929.597.351.797	3.809.854.178.302
Doanh thu cung cấp dịch vụ	196.595.448.207	229.137.477.032
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	10.215.543.321
	<b>6.126.192.800.004</b>	<b>4.049.207.198.655</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>334.276.803</b>	<b>40.000.000</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)</i>		

**26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	-	10.817.058
Hàng bán bị trả lại	184.425.084	10.853.350.290
Giảm giá hàng bán	-	111.808.720
	<b>184.425.084</b>	<b>10.975.976.068</b>

**27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	5.789.136.865.393	3.705.875.013.189
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	127.890.466.894	126.059.628.001
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	2.616.837.922
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(10.000.000)	-
	<b>5.917.017.332.287</b>	<b>3.834.551.479.112</b>

**28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	33.688.889.458	6.118.342.070
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	28.662.211.970	32.744.408.598
Cổ tức được chia	20.871.100.000	17.419.570.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	18.701.903.688	18.539.155.794
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	168.405.443	385.103.418
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)	53.384.500.000	52.217.442.851
	<b>155.477.010.559</b>	<b>127.424.022.731</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b>	<b>10.572.902.736</b>	<b>3.427.100.551</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

(\*) Lãi chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP và Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Trường Thành, chi tiết tại thuyết minh 04.

**29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	79.312.731.951	62.607.188.014
Chi phí từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.011.649.315
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3.814.823.546	7.342.898.725
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	63.991.310	30.108.037
Dự phòng dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.203.447.610	7.342.211.904
Chi phí tài chính khác	33.898.306	5.000.000
	<b>85.428.892.723</b>	<b>79.339.055.995</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan</b>	<b>11.064.928.658</b>	<b>8.869.609.033</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

**30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.902.727.725	27.507.441.270
Chi phí nhân công	8.272.633.639	7.264.128.843
Chi phí hoa hồng môi giới	1.601.042.874	1.342.339.780
Chi phí khấu hao tài sản cố định	259.295.424	305.322.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.427.530.193	19.816.793.602
Chi phí khác bằng tiền	1.916.634.500	1.318.397.381
	<b>61.379.864.355</b>	<b>57.554.423.227</b>

**31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	49.149.436.762	45.933.345.341
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.144.946.258	2.522.653.939
Thuế, phí, lệ phí	1.130.163.067	395.904.976
Chi phí dự phòng	2.234.048.786	242.792.848
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.519.772.886	21.085.602.293
Chi phí khác bằng tiền	11.279.634.362	14.235.204.222
Lợi thế thương mại phân bổ	783.108.659	783.108.659
	<b>86.241.110.780</b>	<b>85.198.612.278</b>

**32 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	164.178.131	679.608.420
Thu hồi tiền cọc do thanh lý hợp đồng trước hạn	5.469.046.328	633.791.700
Lãi chậm thanh toán	-	1.501.385.682
Thu nhập khác	876.275.584	2.440.750.702
	<b>6.509.500.043</b>	<b>5.255.536.504</b>

**33 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt	3.251.260.504	420.893.795
Chi phí dự án không đủ điều kiện vốn hóa	-	26.592.047.164
Chi phí sửa chữa, bảo hành chung cư Samsora Riverside	1.380.000.000	-
Chi phí khác	377.614.085	599.084.300
	<b>5.008.874.589</b>	<b>27.612.025.259</b>

**34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	2.286.222.428	5.223.331.158
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	24.383.349.673	20.712.262.084
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>26.669.572.101</b>	<b>25.935.593.242</b>

**35 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	53.815.118.572	49.919.191.526
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>53.815.118.572</b>	<b>49.919.191.526</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.071.148.631	2.342.696.077
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.291.324.076	566.813.458
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(518.532.260)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.466.545.661)	(13.018.667.788)
	<b>3.895.927.046</b>	<b>(10.627.690.513)</b>

**36 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	96.399.920.736	84.340.302.128
Các khoản điều chỉnh	(963.999.207)	(632.681.332)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)</i>	(963.999.207)	(632.681.332)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	95.435.921.529	83.707.620.796
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	379.960.971	379.960.971
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>251</b>	<b>220</b>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 37 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	76.568.722.265	2.696.873.063
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.895.470.097.365	1.852.918.830.689
Chi phí nhân công	136.070.669.654	132.950.710.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.807.378.914	41.328.450.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.636.391.832	110.995.352.024
Chi phí khác	25.877.612.066	29.774.523.975
	<b>2.277.430.872.096</b>	<b>2.170.664.741.190</b>

### 38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000
Đầu tư dài hạn	-	574.512.630.000	-	574.512.630.000
	<b>20.399.040.000</b>	<b>574.512.630.000</b>	<b>-</b>	<b>594.911.670.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	19.360.200.000	-	-	19.360.200.000
Đầu tư dài hạn	-	586.156.010.000	-	586.156.010.000
	<b>-</b>	<b>586.156.010.000</b>	<b>-</b>	<b>605.516.210.000</b>

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**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 khách hàng và phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	501.073.842.912	-	-	501.073.842.912
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.289.315.229.690	17.775.579.910	-	1.307.090.809.600
Các khoản cho vay	177.350.000.000	147.000.000.000	-	324.350.000.000
	<b>1.967.739.072.602</b>	<b>164.775.579.910</b>	-	<b>2.132.514.652.512</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	547.038.783.796	-	-	547.038.783.796
Phải thu khách hàng, phải thu khác	948.713.566.486	20.459.899.926	-	969.173.466.412
Các khoản cho vay	21.841.300.000	100.000.000.000	-	121.841.300.000
	<b>1.517.593.650.282</b>	<b>120.459.899.926</b>	-	<b>1.638.053.550.208</b>

**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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Các khoản vay	1.292.451.954.831	387.300.000.000	-	1.679.751.954.831
Phải trả người bán, phải trả khác	145.618.076.260	10.594.905.051	-	156.212.981.311
Chi phí phải trả	57.191.592.770	-	-	57.191.592.770
	<b>1.495.261.623.861</b>	<b>397.894.905.051</b>	-	<b>1.893.156.528.912</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Các khoản vay	1.037.278.982.982	184.560.000.000	-	1.221.838.982.982
Phải trả người bán, phải trả khác	160.542.290.545	19.094.994.552	-	179.637.285.097
Chi phí phải trả	53.090.130.257	-	-	53.090.130.257
	<b>1.250.911.403.784</b>	<b>203.654.994.552</b>	-	<b>1.454.566.398.336</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

**39 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.278.903.450.029	2.607.495.789.452
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.820.730.673.359	2.490.164.329.761

**40 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**41 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Cấp và vật liệu viễn thông	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đầu tư tài chính và lĩnh vực khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	5.934.894.370.458	78.890.352.480	112.223.651.982	6.126.008.374.920
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>146.399.082.848</b>	<b>48.399.294.565</b>	<b>14.192.665.220</b>	<b>208.991.042.633</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	355.137.221	-	13.488.693.941	13.843.831.162
Tài sản bộ phận trực tiếp	1.852.791.357.215	1.012.131.126.895	4.305.708.765.977	7.170.631.250.087
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.852.791.357.215</b>	<b>1.012.131.126.895</b>	<b>4.305.708.765.977</b>	<b>7.170.631.250.087</b>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	1.319.820.624.026	132.799.494.684	899.188.730.687	2.351.808.849.397
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	53.815.118.572
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.319.820.624.026</b>	<b>132.799.494.684</b>	<b>899.188.730.687</b>	<b>2.405.623.967.969</b>

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**42 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	Công ty liên kết

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Dược OPC	Ông Hoàng Lê Sơn là Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Công nghệ Tài chính Encapital	Ông Hoàng Lê Sơn là Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Bất động sản Capella	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tasco	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị	Ông Trần Việt Anh là Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Cát thạch anh Cao cấp Vico	Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Ông Phương Xuân Thụy là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	Ông Trần Việt Anh là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Phương Xuân Thụy là Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần SJ Group	Ông Bùi Quang Bách là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Phương Xuân Thụy là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Shinec	Ông Phạm Hồng Diệp là Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Ông Trần Việt Anh là Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Capella Group	Ông Lê Nguyễn Minh Quang là Tổng Giám đốc đến ngày 11/07/2025
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán	Các thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>334.276.803</b>	<b>40.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	298.179.379	-
Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	-	40.000.000
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	15.983.338	-
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	20.114.086	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>1.448.289.674</b>	<b>1.624.809.335</b>
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	526.044.815	1.217.595.391
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	884.137.874	224.213.038
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	-	141.405.796
Công ty Cổ phần Dược OPC	38.106.985	41.595.110
<b>Lãi cho vay</b>	<b>10.572.902.736</b>	<b>3.427.100.551</b>
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	10.572.902.736	2.894.580.002
Ông Trần Việt Anh	-	532.520.549
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>13.909.914.959</b>	<b>8.869.609.033</b>
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	8.936.901.261	1.635.703.671
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	-	6.416.188
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	4.973.013.698	7.227.489.174
<i>Trong đó:</i>		
+ Lãi vay được vốn hóa	2.844.986.301	-
+ Lãi vay ghi nhận vào chi phí trong năm	2.128.027.397	7.227.489.174

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Thoái vốn</b>	-	<b>82.731.705.691</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	-	82.731.705.691
<b>Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư</b>	-	<b>13.000.000.000</b>
Công ty TNHH Cát thạch anh Cao cấp Vico	-	13.000.000.000

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt</b>		<b>5.793.652.584</b>	<b>4.537.048.277</b>
Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	888.888.888	1.654.678.830
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/04/2025)	320.000.000	-
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT (Giữ chức danh Phó Chủ tịch đến ngày 22/04/2025)	355.200.000	465.600.000
Ông Hoàng Lê Sơn	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT (Miễn nhiệm Chủ tịch UBKT ngày 20/01/2026)	480.000.000	480.000.000
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT Chủ tịch UBKT tạm thời (Bổ nhiệm ngày 20/01/2026) Thành viên UBKT (Đến ngày 20/01/2026)	288.000.000	264.000.000
Ông Phạm Hồng Điệp	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/04/2025)	40.000.000	120.000.000
Ông Trần Quang Khang	Tổng Giám đốc	2.581.563.696	712.769.447
Bà Võ Nữ Từ Anh	Kế toán trưởng	840.000.000	840.000.000

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

#### 43 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập



Bùi Hương Thủy

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang