

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.: 36/2026/CV-SAM

TPHCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Ho Chi Minh City, 29/04 /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 Kiem, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ: 028 3512 2919

Fax: 028 3512 8632

Telephone: 028 3512 2919

Fax: 028 3512 8632

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Q1 2026
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ

Content of disclosure:

- Q1 2026 Financial statements
- Explanation of the difference in profit compared to the same period last year

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

This information was published on the company's website on 29/04 /2026 at the following link <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

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



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

Tài liệu đính kèm/Attached files:

Báo cáo tài chính/ Financial statements

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

**LEGAL REPRESENTATIVES
GENERAL DIRECTOR**



TRẦN QUANG KHANG



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01 - 04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05 - 06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07 - 08
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09 - 45



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3,567,817,892,599	2,913,753,658,322
(100 = 110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	208,826,930,391	501,354,767,582
1. Tiền	111		157,826,930,391	406,897,206,358
2. Các khoản tương đương tiền	112		51,000,000,000	94,457,561,224
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		627,009,918,147	204,992,558,147
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	29,612,080,737	29,612,080,737
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh				
2. doanh	122	V.02	(2,536,162,590)	(1,969,522,590)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		599,934,000,000	177,350,000,000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo				
4. hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn				
6. hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,213,725,534,973	1,548,881,759,193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	608,575,083,304	533,283,391,580
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		538,151,375,667	259,909,502,003
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		1,070,566,788,619	759,249,700,038
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.04	(3,567,712,617)	(3,560,834,428)
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	462,055,978,102	593,133,789,900
1. Hàng tồn kho	141		462,055,978,102	593,133,789,900
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		56,199,530,986	65,390,783,500
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	6,802,620,985	6,324,184,159
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		47,610,276,409	58,787,536,003
Thuê và các khoản khác phải thu Nhà				
3. nước	163		1,786,633,592	279,063,338
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3,842,277,243,452	4,256,877,591,762
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17,775,579,910	17,775,579,910
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	7,324,357,928	7,324,357,928

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		10,451,221,982	10,451,221,982
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.04	-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		595,242,262,603	587,823,672,887
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	565,611,661,724.0	557,943,415,540.0
- Nguyên giá	222		1,296,819,750,945	1,293,870,380,910
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(731,208,089,221)	(735,926,965,370)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	29,630,600,879	29,880,257,347
- Nguyên giá	228		52,012,300,349	51,942,300,349
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22,381,699,470)	(22,062,043,002)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	115,925,703,148	117,259,772,698
- Nguyên giá	241		190,101,542,163	190,101,542,163
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(74,175,839,015)	(72,841,769,465)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		1,057,865,735,536	1,202,692,137,149
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		727,602,763,650	866,562,813,072
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.06	330,262,971,886	336,129,324,077
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.02	1,987,986,467,920	2,263,273,187,597
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1,271,507,204,320	1,278,089,451,607
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		672,552,263,600	841,426,023,600
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		-	(3,242,287,610)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		43,927,000,000	147,000,000,000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		67,481,494,335	68,053,241,521
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	63,761,728,207	64,137,698,228
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		3,719,766,128	3,915,543,293
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		7,410,095,136,051	7,170,631,250,084
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2,654,184,000,653	2,405,623,967,968
I. Nợ ngắn hạn	310		2,003,556,929,139	1,657,360,922,126
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	87,492,918,801	89,392,919,580

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		62,393,693,694	107,181,230,112
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		10,724,122,319	5,572,031,029
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		8,764,443,263	13,140,702,647
5. Phải trả người lao động	315		7,625,879,894	18,345,250,457
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	59,327,505,132	57,191,592,771
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng				
8. xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		8,466,399,081	11,094,300,572
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		67,393,217,193	50,653,125,650
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		1,679,681,276,824	1,292,451,954,831
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11,687,472,938	12,337,814,477
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		650,627,071,514	748,263,045,842
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.11	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		314,076,295,185	296,553,022,220
8. Phải trả dài hạn khác	338		13,430,317,325	10,594,905,051
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.15	269,927,000,000	387,300,000,000
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		53,193,459,004	53,815,118,571
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		4,755,911,135,398	4,765,007,282,116
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,799,609,710,000	3,799,609,710,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,799,609,710,000	3,799,609,710,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(374,324,139)	(374,324,139)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		39,231,559,483	39,231,559,483
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		8,728,889,757	8,728,889,757
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		252,110,801,442	262,179,442,891
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		262,179,442,891	165,779,522,149
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(10,068,641,449)	96,399,920,742

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		656,604,498,855	655,632,004,124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7,410,095,136,051	7,170,631,250,084


Tp.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

Bùi Hương Thủy

Võ Nữ Từ Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,775,548,003,055	1,163,690,763,210.0	1,775,548,003,055	1,163,690,763,210
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	195,203,363	22,358,120.0	195,203,363	22,358,120
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1,775,352,799,692	1,163,668,405,090.0	1,775,352,799,692	1,163,668,405,090
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1,716,997,170,047	1,116,531,477,663.0	1,716,997,170,047	1,116,531,477,663
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		58,355,629,645	47,136,927,427.0	58,355,629,645	47,136,927,427
(20 = 10 - 11)						
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	30,604,985,860	15,934,682,826.0	30,604,985,860	15,934,682,826
7. Chi phí tài chính	23	VI.6	28,980,334,711	17,819,137,193.0	28,980,334,711	17,819,137,193
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		25,714,173,526.0	15,315,193,749.0	25,714,173,526	15,315,193,749
8. Chi phí bán hàng	25	VI.9	15,646,712,699	13,908,493,658.0	15,646,712,699	13,908,493,658
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	20,481,236,121	19,160,928,199.0	20,481,236,121	19,160,928,199
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(6,582,247,286)	2,240,883,311.0	(6,582,247,286)	2,240,883,311
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		17,270,084,688	14,423,934,514.0	17,270,084,688	14,423,934,514
12. Thu nhập khác	31	VI.7	4,269,982,500	80,770,706.0	4,269,982,500	80,770,706
13. Chi phí khác	32	VI.8	459,758,021.00	1,821,977,422.00	459,758,021	1,821,977,422
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3,810,224,479	(1,741,206,716.0)	3,810,224,479	(1,741,206,716)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21,080,309,167	12,682,727,798.0	21,080,309,167	12,682,727,798
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	6,450,980,977	6,779,411,529.0	6,450,980,977	6,779,411,529
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(621,659,566)	247,833,326.0	(621,659,566)	247,833,326
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15,250,987,756	5,655,482,943.0	15,250,987,756	5,655,482,943
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		7,788,501,408	3,517,257,225.0	7,788,501,408	3,517,257,225
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7,462,486,348	2,138,225,718.0	7,462,486,348	2,138,225,718
20. soát	62		7,462,486,348	2,138,225,718.0	7,462,486,348	2,138,225,718
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	20.5	9.3	20.5	9.3

Tp.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập



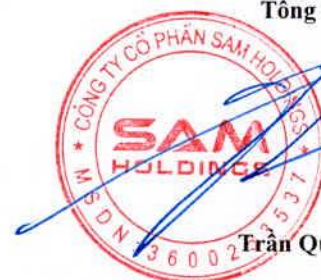
Bùi Hương Thủy

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,811,979,341,983	1,229,132,207,282
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(2,245,512,706,810)	(1,615,880,995,495)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(38,351,379,624)	(25,700,685,080)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(66,978,038,458)	(14,018,878,822)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(11,171,427,439)	(14,506,529,185)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		525,897,600,204	217,259,911,929
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(220,675,395,259)	(82,317,889,125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(244,812,005,403)	(306,032,858,496)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1,358,675,129)	(3,076,120,675)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(604,084,000,000)	(51,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		616,721,550,274	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(572,900,000,000)	(133,375,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		250,000,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		45,213,709,841	684,052,409
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(266,407,415,014)	(186,767,068,266)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu.	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành.	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1,252,073,068,530	702,933,551,281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,032,979,224,291)	(574,017,437,495)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(17,100,000)

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

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		219,093,844,239	128,899,013,786
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(292,125,576,178)	(363,900,912,976)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		500,952,506,569	547,305,862,333
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	208,826,930,391	183,404,949,357

Tp.HCM, ngày 28 tháng 04 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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1 Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 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 03 năm 2026 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 03 năm 2026 là 564 người

2 Lĩnh vực kinh doanh: Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng.**3 Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Lạm phát tăng, tỷ giá tăng và lãi suất cho vay tăng ảnh hưởng đến toàn bộ chi phí đầu vào của công ty tăng theo.

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 611.68 tỷ VND, tăng 52,60% so với năm trước chủ yếu do Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại mặt hàng năng lượng. Đồng thời Giá vốn hàng bán tăng 600,47 tỷ VND, tăng 53,8% so với năm trước làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 11,22 tỷ VND, tương ứng tăng 23,8% so với năm trước.
- Doanh thu tài chính năm nay tăng 14,67 VND, tương ứng tỷ lệ tăng 92,1% chủ yếu do các khoản lợi nhuận được chia trong năm tăng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Chi phí tài chính tăng 11,16 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 62,6% chủ yếu do tăng chi phí lãi vay nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

6 Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất tại thời điểm 31/03/2026 là:

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

II. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG.**1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty 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.

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

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

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn:

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

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

- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và 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 tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản 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.

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

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

4 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6 Lợi thế thương mại

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

7 Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

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

8 Các khoản nợ phải thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

9 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt 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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 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

12 Bất động sản đầu tư

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

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

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

13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

14 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.

15 Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học: không phát sinh**16 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17 Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

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

18 Các khoản nợ phải trả

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

19 Chi phí phải trả

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

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

20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

21 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

22 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu 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.

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

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

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

23 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

24 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng 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).

25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

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

26 Chi phí tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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 31/03/2026.

28 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.

29 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.

30 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

31 Chuyển nhượng cổ phần

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên

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

1. Các khoản tiền và tương đương tiền DN đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

			31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt			530,753,924	280,924,670
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			157,296,176,467	406,616,281,688
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)			56,586,606,121	107,899,495,047
Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB)			3,767,725,652	29,043,582,537
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)			58,317,533,888	252,646,779,095
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)			2,866,670,525	6,872,656,585
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)			0	0
Ngân hàng khác			35,757,640,281	10,153,768,424
Các khoản tương đương tiền	Kỳ hạn	Lãi suất	51,000,000,000	94,457,561,224
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	1 tháng	5%	1,000,000,000	34,763,371,465
Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB)	1 tháng	5%	3,000,000,000	5,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	1 tháng	5%	10,000,000,000	20,000,000,000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Hiện Đại (MBV)	1 tháng	5%	0	10,194,189,759
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	3 tháng	5%	12,000,000,000	8,500,000,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	3 tháng	5%	10,000,000,000	11,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB)	3 tháng	4.6% - 4.75%	7,000,000,000	2,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	3 tháng	5%	5,000,000,000	0
Ngân hàng khác			3,000,000,000	3,000,000,000
Cộng			208,826,930,391	501,354,767,582

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu						
Công ty CP Alphanam (ALP)	7,243,518,147			7,243,518,147	7,243,518,147	
Công ty CP DNP Holding (DNP)	22,368,562,590	19,832,400,000	(2,536,162,590)	22,368,562,590	18,132,480,000	(4,236,082,590)
Cộng	29,612,080,737	19,832,400,000	(2,536,162,590)	29,612,080,737	25,375,998,147	(4,236,082,590)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	599,934,000,000	0	177,350,000,000	0
Tiền gửi có kỳ hạn	69,000,000,000	0	88,000,000,000	0
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	3,500,000,000		8,500,000,000	
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	0		9,000,000,000	
Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB)	61,500,000,000		59,000,000,000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)	4,000,000,000		11,500,000,000	
Cho vay	530,934,000,000	0	89,350,000,000	0
Công ty CP Capella Group	299,084,000,000		0	
Công ty CP Phú Hữu Gia	205,000,000,000		62,500,000,000	
Công Ty Cổ Phần Sam Nông Nghiệp Công Nghệ Cao	26,850,000,000		26,850,000,000	
Dài hạn	43,927,000,000	0	147,000,000,000	0
Cho vay	43,927,000,000		147,000,000,000	
Công ty CP Phú Hữu Gia	43,927,000,000		147,000,000,000	
Cộng	643,861,000,000	0	324,350,000,000	0

b) Đầu tư góp vào đơn vị khác

Chỉ tiêu

	31/03/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	1,271,507,204,320	1,278,089,451,607
Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	394,948,705,596	400,736,821,307
Công ty CP Capella Việt Nam	1,300,639,699	1,302,809,627
Công ty CP Phú Hữu Gia	148,829,459,650	149,621,421,298
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	726,428,399,375	726,428,399,375
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	672,552,263,600	841,426,023,600
Tổng Công ty Sản xuất-Xuất nhập khẩu Bình Dương-CTCP	398,400,000,000	512,273,760,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP (DVN)	273,652,263,600	273,652,263,600
Công ty CP Vietferm	500,000,000	500,000,000
Công ty CP ĐT và PT Hạ Tầng An Việt	0	55,000,000,000
Cộng	1,944,059,467,920	2,119,515,475,207

3. Phải thu khách hàng**Chỉ tiêu****Ngắn hạn**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	-	-	5,563,965,060	-
Công Ty TNHH Mitsuba Việt Nam	-	-	2,563,738,468	-
Công ty TNHH Mitsuba Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	-	-	20,302,587,668	-
Cá nhân mua căn hộ	-	-	5,511,470,236	-
Công ty TNHH SPG Vina	-	-	11,685,371,930	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	86,180,292,360	-	32,540,051,052	-
Công ty TNHH MTV Microchip Technology (Việt Nam)	612,083,773	-	611,945,788	-
Công Ty TNHH Sản Phẩm Công Nghiệp Toshiba ASIA	70,662,570,172	-	75,826,059,973	-
Công Ty TNHH Truyền hình cáp Saigontourist	-	-	2,641,085,062	-
Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	-	-	28,987,303,980	-
Công Ty CP Đầu Tư Khoáng Sản IMC	-	-	12,558,654,462	-
Công Ty TNHH Nam Trí Việt	-	-	9,617,186,663	-
Telecom International Myanmar Company Limited	-	-	13,327,064,057	-
Chi nhánh Công ty TNHH Điện Cơ Teco (Việt Nam) Tại Bình Dương	-	-	28,696,308,038	-
Công Ty TNHH PST Vina	-	-	10,665,526,154	-
Công ty Nha Trang Charter	690,410,000	(690,410,000)	690,410,000	(690,410,000)
Công Ty TNHH Một Thành Viên Tổng Công Ty Sản Xuất Thiết Bị Viettel	-	-	26,344,374,336	-
Chi Nhánh Công Ty TNHH Daeyoung Ep Vina Tại Bà Rịa – Vũng Tàu	-	-	23,332,102,945	-
Công Ty TNHH Bonfiglioli Việt Nam	40,180,790,875	-	59,708,852,943	-
Công Ty TNHH Dây Cáp Điện Tai Sin (VN)	67,148,389,936	-	82,503,726,744	-
Công Ty TNHH SX - TM Dây Và Cáp Điện Tài Trường Thành	-	-	6,464,139,732	-
Công Ty TNHH Yamabiko Việt Nam	-	-	3,878,000,709	-
Công Ty TNHH Yamaha Motor Electronics Việt Nam	-	-	5,262,510,499	-
Viettel (Cambodia) Pte., Ltd	-	-	3,053,121,498	-
Win Supply Trading Co., Ltd	-	-	3,049,947,180	-
Công Ty TNHH B3 Beta Three Việt Nam	-	-	2,236,114,024	-
Công Ty TNHH Hang Nam Vina	-	-	20,569,639,125	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Dương Mỹ Anh	662,960,778		883,947,704	
SDS CO.,LTD	-		14,757,589,898	
Công Ty CP Dịch Vụ Sản Xuất Cơ Điện Công Nghiệp Phương Nam	-		981,391,286	
Viettel Peru S.A.C	-		9,475,859,610	
Các khách hàng khác	342,437,585,410	(547,849,280)	8,993,344,756	(1,231,381,091)
Cộng	608,575,083,304	(1,238,259,280)	533,283,391,580	(1,921,791,091)
Dài hạn				
Cá nhân mua căn hộ	7,324,357,928		7,324,357,928	
Cộng	7,324,357,928	0	7,324,357,928	0
4. Phải thu khác				
Chi tiêu				
	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ (3)	4,483,300,000		6,655,926,520	
Phải thu hợp đồng ủy thác, hợp tác đầu tư (1)	522,568,000,000		594,753,559,868	
Tạm ứng	287,446,267,811		49,254,854,303	
Lãi phải thu	16,689,002,531	(375,920,837)	11,006,345,961	(375,920,837)
Tạm ứng TTPT Quỹ Đất Nhơn Trạch (chi trả bồi thường hộ dân) (2)	33,099,373,000		37,000,940,000	
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được cản trở	0		33,588,332,568	
Sở Tài chính (tài trợ quy hoạch)	4,302,510,000		4,302,510,000	
Phải thu khác	201,978,335,277	(1,610,560,000)	22,687,230,818	(1,610,560,000)
Cộng	1,070,566,788,619	(1,986,480,837)	759,249,700,038	(1,986,480,837)
Dài hạn				
UBND tỉnh Lâm Đồng	5,408,301,095		5,408,301,095	
Ký cược, ký quỹ	5,042,920,887		763,420,887	
Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	0		4,279,500,000	
Cộng	10,451,221,982	0	10,451,221,982	0

(1) Khoản phải thu vốn góp từ Hợp đồng hợp tác đầu tư trị giá 522.568.000.000 VND với các thông tin chi tiết như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/2026/HTĐT/SAM-NTN ngày 30/03/2026 giá trị đầu tư : 274.900.000.000 VND, số dư tại ngày 31/03/2026 là : 95.700.000.000 VND

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2025/HTĐT/SAM-VTTH ngày 02/10/2025, giá trị đầu tư : 78.980.000.000 VND, số dư tại ngày 31/03/2026 : 49.968.000.000 VND

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2026/HTĐT/STL-NTN ngày 30/03/2026, giá trị đầu tư : 376.900.000.000 VND, số dư tại ngày 31/03/2026 : 376.900.000.000 VND

- Các bên tham gia: Cá nhân, tổ chức nhận hợp tác đầu tư
- Mục đích hợp tác: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
- Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
- Phương thức phân chia kết quả kinh doanh: Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do các bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư;
- Tình hình của các hợp đồng tại ngày 31/03/2026: 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.

(3) 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

5. Nợ xấu

Chi tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Trả trước cho người bán	1,436,164,960	100,202,072.00	1,429,286,771.00	122,231,320.00
Công ty CP Tư vấn xây dựng công trình Hàng Hải	81,000,000		81,000,000	
Khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside	402,782,460	100,202,072	395,904,271	122,231,320
Công ty TNHH Arris Việt Nam	142,725,000		142,725,000	
Khác	809,657,500		809,657,500	
Phải thu khác	2,131,547,657	19,303,500	2,131,547,657.00	19,303,500.00
Đỗ Quang Minh	1,570,560,000		1,570,560,000	
Trung tâm hỗ trợ thanh niên Khởi nghiệp	375,920,837		375,920,837	
Khác	185,066,820	19,303,500	185,066,820	19,303,500
Cộng	3,567,712,617	119,505,572	3,560,834,428	141,534,820

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho

	31/03/2026	01/01/2026
Nguyên liệu, vật liệu	172,065,578,276	197,442,779,720
Sản phẩm	89,582,673,887	112,609,008,644
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	171,568,363,964	18,861,347,220
Công cụ, dụng cụ	17,324,143,840	18,034,264,706
Hàng hoá	11,316,648,106	199,173,910,584
Hàng gửi đi bán	198,570,029	172,462,544
Hàng mua đang đi đường	-	46,840,016,482
Giá trị thuần hàng tồn kho	462,055,978,102	593,133,789,900

7. Tài sản dở dang dài hạn**a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/03/2026	01/01/2026
Dự án KCN Tam Thặng 2	-	156,863,844,028
Dự án Chung cư Samland Riverside	139,019,576,999	137,393,552,012
Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch	588,583,186,651	572,305,417,032
Cộng	727,602,763,650	866,562,813,072

Thông tin chi tiết các dự án tại ngày 31/03/2026:*(1) 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 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội;
- Tiến độ thực hiện dự án: Tại thời điểm 31/03/2026, Dự án vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục thi công.

(2) 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Trong tháng 04/2025, Công ty đã có văn bản số 012-25/CV/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 31/03/2026, dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2026	01/01/2026
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm, Lâm Đồng	288,074,889,492	277,847,625,822
Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2	22,622,321,550	14,196,986,186
Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng 2	3,468,206,823	2,860,947,564
Dự án khác	16,097,554,021	41,223,764,505
Cộng	330,262,971,886	336,129,324,077

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu chức năng Số 7 và 8, Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 194,92 ha;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/03/2026: Công ty đang thực hiện giải phóng mặt bằng và đầu tư các hạng mục thuộc giai đoạn hai của dự án, hiện tại đã hoàn thành công tác thiết kế và đang thi công xây dựng công viên, khách sạn chủ đề, khu shophouse, trung tâm thương mại và khu vui chơi giải trí... Hiện tại Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đang thẩm định hồ sơ gia hạn tiến độ thực hiện dự án, Công ty đang chờ hướng dẫn từ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện tiếp các thủ tục liên quan.

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- 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 31/03/2026: Một phần diện tích đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chờ cho thuê.

Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng 2

- Địa điểm xây dựng: xã Thăng Trường và phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng (trước đây là huyện Thăng Bình và thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam).
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- 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: 110.7 ha;
- Tổng mức đầu tư: 550.000.000.000 VND;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/03/2026: Dự án vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem trang số 44)**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	45,583,939,916	5,660,530,433	697,830,000	51,942,300,349
Mua trong kỳ		70,000,000	-	70,000,000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	45,583,939,916	5,730,530,433	697,830,000	52,012,300,349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ	16,157,689,903	5,206,523,099	697,830,000	22,062,043,002
Khấu hao trong kỳ	261,933,882	57,722,586		319,656,468
Tăng khác		-		-
Thanh lý, nhượng bán		-		-
Giảm khác		-		-
Số dư cuối kỳ	16,419,623,785	5,264,245,685	697,830,000	22,381,699,470
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	29,426,250,013	454,007,334	-	29,880,257,347
Số dư cuối kỳ	29,164,316,131	466,284,748	-	29,630,600,879

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

Đây là Quyền sử dụng đất 432 m2 tại số 207A, Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Trước đó được Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom sử dụng để hợp tác kinh doanh xây dựng và vận hành nhà xe 5 tầng với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu trời Việt. Nay Công ty trực tiếp xây dựng vận hành, do đó, Công ty phân loại lại tài sản cố định do chuyển đổi mục đích sử dụng

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa vật kiến trúc	BDS đầu tư khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	0	138,435,185,430	51,666,356,733	190,101,542,163
Mua trong kỳ				-
Tăng khác				-
Thanh lý, nhượng bán				-
Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	0	138,435,185,430	51,666,356,733	190,101,542,163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	0	41,322,312,467	31,519,456,998	72,841,769,465
Khấu hao trong kỳ	0	1,334,069,550		1,334,069,550
Tăng khác	0			-
Thanh lý, nhượng bán	0			-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giảm khác	0			-
Số dư cuối kỳ	0	42,656,382,017	31,519,456,998	74,175,839,015
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	0	97,112,872,963	20,146,899,735	117,259,772,698
Số dư cuối kỳ	0	95,778,803,413	20,146,899,735	115,925,703,148

11. Chi phí chờ phân bổ**Ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ xuất dùng
Chi phí trả trước ngắn hạn khác

Dài hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng
Phí hoa hồng, môi giới
Chi phí thuê đất
Chi phí bảo hiểm
Chi phí thiết kế thi công VP
Chi phí trả trước dài hạn khác

31/03/2026

01/01/2026

6,802,620,985

1,487,736,095

5,314,884,890

63,761,728,207

1,765,554,122

10,068,289,198

30,959,417,998

310,446,000

10,016,669,692

10,641,351,197

2,108,266,655

4,215,917,504

64,137,698,228

2,367,511,369

8,813,612,811

38,123,341,137

551,115,000

625,898,043

13,656,219,868

12. Vay và nợ thuê tài chính**Khoản mục****Vay ngắn hạn**

(1) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VND)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (USD)
(2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đồng Nai (VND)
(2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đồng Nai (USD)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPB) - (a7)
Ngân hàng TPCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ Hà Nội (VND)
(3) Ngân hàng TNHH MTV HSBC (VND)
Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (VND)
(4) Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (USD)
(5) Ngân hàng TMCP Việt Á (VND)

31/03/2026

Trong năm

Tăng

Giảm

01/01/2026

1,679,681,276,824

1,251,403,848,138

864,174,526,145

1,292,451,954,831

333,682,742,684

92,956,282,740

138,393,282,189

379,119,742,133

0

2,929,257,115

2,929,257,115

118,332,043,502

125,980,801,906

16,987,672,839

9,338,914,435

217,221,671,263

169,015,542,168

93,517,820,825

141,723,949,920

0

14,700,000,000

14,700,000,000

0

80,000,000,000

80,000,000,000

131,164,770,113

46,220,869,277

45,874,043,284

130,817,944,120

0

236,560,221,689

236,560,221,689

368,341,049,262

357,291,352,047

134,212,228,204

145,261,925,419

300,000,000,000

400,000,000,000

100,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group (VND)	112,000,000,000			112,000,000,000
Vay khác	98,939,000,000	59,939,000,000	1,000,000,000	40,000,000,000
Vay dài hạn	269,927,000,000	0	117,373,000,000	387,300,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (VND)	233,300,000,000			233,300,000,000
Công ty CP Phú Hữu Gia (VND)	36,627,000,000		117,373,000,000	154,000,000,000
Vay khác	0			0
Cộng	1,949,608,276,824	1,251,403,848,138	981,547,526,145	1,679,751,954,831
Các khoản vay từ các bên liên quan	151,000,000,000	-	-	151,000,000,000
Công ty CP Phú Hữu Gia	39,000,000,000			39,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	112,000,000,000			112,000,000,000
Cộng	151,000,000,000	-	-	151,000,000,000

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/03/2026	
					USD	VND
(1) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VND)						
Vay ngắn hạn ngân hàng VCB CN TPHCM theo số 0064/2338/N/CTD ký ngày 21/08/2024	400,000,000,000	12 tháng	7.8%	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.		333,682,742,684
(2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đồng Nai						
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đồng Nai (VND) theo số 300155781/2024-HĐCVHM/NHCT680-SACOM ký ngày 25/12/2024	450,000,000,000	12 tháng	7.7%	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	217,221,671,263	118,332,043,502
(3) Ngân hàng TNHH MTV HSBC (VND)						
Vay ngắn hạn VND ngân hàng HSBC - CN TPHCM theo số VNM157778 ký ngày 09/01/2025	124,500,000,000	12 tháng	7.2%	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.		131,164,770,113
(4) Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (USD)						
Vay ngắn hạn USD Công ty BIDV-CN Đồng Nai theo số 01/2025/4207630/HĐTD ký ngày 25/08/2025	450,000,000,000	12 tháng	7.7%	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	368,341,049,262	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(5) Ngân hàng TMCP Việt Á (VND)

Vay ngắn hạn ngân hàng Việt Á theo HĐ tín dụng số 503-009/26/HDTD ngày 03/02/2026 và Giấy nhận nợ số 503-009/26/HDTD-GNN01 ngày 03/02/2026	400,000,000,000	10 tháng	8.8%	Cổ phiếu niêm yết trên sàn (Mã cổ phiếu SJS)	300,000,000,000
--	-----------------	----------	------	--	-----------------

(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group (VND)

Vay ngắn hạn công ty CP Đầu Tư Infinity Group theo HĐ 01/2025/HĐVT/IFG - STL ngày 27/06/2025	200,000,000,000	12 tháng	6%	Tín chấp	112,000,000,000
--	-----------------	----------	----	----------	-----------------

13. Phải trả người bán**Ngắn hạn**

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty TNHH NG Agrotech Việt Nam	258,197,241	-
Công ty TNHH Steel Man Partners VN	287,487,200	287,487,200
Nhà may Nhi	-	300,867,000
Cty TNHH MTV Tổng Công Ty Sx Thiết Bị Viettel	31,860,725,097	36,359,970,632
Công Ty Cổ Phần Cấp Điện Và Hệ Thống Ls - Vina	19,728,180,581	-
Công ty CP Xây Dựng & Kết Cấu Thép Á Long	2,610,657,000	-
Công ty TNHH Văn Lang	-	1,551,494,445
Công ty TNHH MTV KT Cơ Điện Lạnh Thiên Kim	151,826,000	151,826,000
Công ty TNHH Dịch Vụ Xuyên Thái Bình	65,174,112	65,174,112
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Bảo Vệ An Ninh Việt Đức	64,138,978	74,599,919
Công Ty CP Tư Vấn Xây Dựng An Phước	-	474,244,000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Sy Design	117,040,000	117,040,000
Công ty CP CS 579	558,278,391	558,278,391
Công ty TNHH MTV Vận Tải Thiên Hưng	1,765,049,878	1,765,049,878
Công ty CP Đầu tư Infinity Group	-	2,000,000,000
Phải trả cho các đối tượng khác	30,026,164,323	45,686,888,003
Cộng	87,492,918,801	89,392,919,580

Người mua trả tiền trước

	31/03/2026	01/01/2026
Dalat Golf Voucher	-	301,766,500
Khách hàng mua căn hộ trả trước	-	1,174,924,165
Sky Pack Tour & Golf	-	301,100,000
Tổng Công Ty Mạng Lưới Viettel - Chi Nhánh Tập Đoàn Công Nghiệp - Viễn Thông Quân Đội	-	3,914,045,280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công Ty TNHH Yong Ke	-	-		
Công Ty TNHH Kim Loại Màu Bảo Thịnh	-	2,880,000,000		
Công Ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Năng Lượng Đại Dương	-	41,953,033,000		
Cục Viễn thông và cơ yếu, Bộ Công An	-	51,591,106,825		
Các đơn vị khác	-	5,065,254,342		
Cộng	-	107,181,230,112		
Dài hạn				
Các đối tượng khác	-	-		
Cộng	-	-		
14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	31/03/2026	01/01/2026		
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	10,724,122,319	5,572,031,029		
Cộng	10,724,122,319	5,572,031,029		
15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
a) Phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2026
- Ngắn hạn	13,140,702,647	12,903,721,802	17,279,981,186	8,764,443,263
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2,007,860,663	2,722,833,672	3,985,166,036	745,528,299
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	568,032,232	2,002,854,003	2,048,006,519	522,879,716
Thuế thu nhập cá nhân	444,699,942	1,586,830,486	1,425,736,296	605,794,132
Thuế nhà thầu nước ngoài	15,264,711	140,222,664	92,115,354	63,372,021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,004,330,099	6,450,980,977	9,628,720,981	6,826,590,095
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	279,000	-	-	279,000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	100,236,000	-	100,236,000	-
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	279,063,338	2,313,251,482	2,348,387,686	1,786,633,592
b) Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	144,022,325	1,453,944,229	1,494,525,238	103,441,316
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	135,041,013	783,320,311	777,875,506	140,485,818
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,542,706,458			1,542,706,458
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác		75,986,942	75,986,942	-
Các loại thuế khác				-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác				-
16. Chi phí phải trả			31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn				
Chi phí lãi vay			54,708,936,730	53,920,935,431
Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside			371,442,750	371,442,750
Chi phí khác			4,247,125,652	2,899,214,590
Cộng			59,327,505,132	57,191,592,771
17. Phải trả khác			31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn				
Kinh phí công đoàn			1,437,214,605	1,609,637,492
Phải trả lãi vay			35,343,941,366	29,340,014,258
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn			9,769,004,298	9,565,424,652
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư			9,695,636,303	5,907,419,177
Các khoản phải trả, phải nộp khác			11,147,420,621	4,230,630,071
Cộng			67,393,217,193	50,653,125,650
Dài hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn			13,430,317,325	10,594,905,051
Cộng			13,430,317,325	10,594,905,051
Doanh thu chờ phân bổ			31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn			8,466,399,081	11,094,300,572
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng			6,349,663,315	8,427,750,355
Doanh thu thẻ hội viên			2,043,288,981	1,889,359,611
Doanh thu khác			73,446,785	777,190,606
Dài hạn			314,076,295,185	296,553,022,220
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng			276,119,415,744	260,382,044,379
Doanh thu thẻ hội viên			37,956,879,441	36,170,977,841
Cộng			322,542,694,266	307,647,322,792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 45)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cộng

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
	-	0%	-	0%
	3,799,609,710,000	100%	3,799,609,710,000	100%
Cộng	3,799,609,710,000	100%	3,799,609,710,000	100%

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp tăng trong kỳ

Vốn góp giảm trong kỳ

Vốn góp cuối kỳ

	31/03/2026	01/01/2026
Vốn góp đầu kỳ	3,799,609,710,000	3,799,609,710,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	3,799,609,710,000	3,799,609,710,000

d. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

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

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	379,960,971	379,960,971
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu phổ thông	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu phổ thông	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****a) Doanh thu**

Doanh thu cung cấp thành phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)

Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)

	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Doanh thu cung cấp thành phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1,732,101,205,196	1,104,886,620,202
Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)	43,110,476,455	58,804,143,008

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu khác	336,321,404	
Cộng	1,775,548,003,055	1,163,690,763,210
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	195,203,363	22,358,120
Chi phí thuế TTĐB	-	-
Cộng	195,203,363	22,358,120
3 Giá vốn hàng bán	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Giá vốn cung cấp thành phẩm, hàng hóa	1,686,580,349,256	1,074,596,400,750
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	30,416,820,791	41,935,076,913
Cộng	1,716,997,170,047	1,116,531,477,663
4 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21,953,965,035	3,227,401,673
Cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi bán cổ phiếu, thanh lý đầu tư	-	9,303,384,311
Lãi chênh lệch tỷ giá	3,914,735,414	3,403,896,842
Lợi nhuận từ Hợp đồng HTDT	4,736,285,411	
Cộng	30,604,985,860	15,934,682,826
5 Chi phí tài chính	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Chi phí đi vay	25,714,173,526	15,315,193,749
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1,433,475,564	992,903,444
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng chứng khoán kinh doanh, tổn thất đầu tư	(4,673,169,854)	1,511,040,000
Chi phí tài chính khác	6,505,855,475	
Cộng	28,980,334,711	17,819,137,193
6. Thu nhập khác	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Thanh lý, nhượng bán tài sản	222,222,222	
Các khoản khác	4,047,760,278	80,770,706
Cộng	4,269,982,500	80,770,706
7. Chi phí khác	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Các khoản bị phạt	200,000,000	254,396,074
Các khoản khác	259,758,021	1,567,581,348
Cộng	459,758,021.0	1,821,977,422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Quý 01 năm 2026 Quý 01 năm 2025

a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

Chi phí nhân viên quản lý	12,283,850,303	11,778,330,846
Chi phí đồ dùng văn phòng	40,998,037	39,922,394
Chi phí phân bổ CCDC	397,103,634	293,157,539
Chi phí khấu hao TSCĐ	19,726,975	469,228,211
Thuế, phí và lệ phí	-	14,297,000
Chi phí dự phòng	6,878,189	8,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,398,651,050	4,320,578,909
Chi phí bằng tiền khác	3,138,250,768	2,041,636,135
Phân bổ lợi thế TM	195,777,165	195,777,165

Cộng**20,481,236,121 19,160,928,199****b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**

Chi phí nhân viên quản lý	1,782,102,051	1,718,161,815
Chi phí môi giới	58,072,485	225,178,086
Chi phí khấu hao TSCĐ	55,958,967	62,698,857
Chi phí phân bổ CCDC	9,768,313,449	5,803,010,360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,255,033,322	3,295,567,606
Chi phí bán hàng khác	727,232,425	2,803,876,934

Cộng**15,646,712,699 13,908,493,658****9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

Quý 01 năm 2026 Quý 01 năm 2025

Chi phí thực hiện dự án	17,903,794,606	34,563,256,461
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	858,859,688,482	843,231,476,244
Chi phí nhân công	12,955,915,318	12,638,626,867
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,036,961,991	3,681,692,127
Chi phí dự phòng	0	0
Chi phí công cụ, dụng cụ	2,248,490,864	2,666,183,397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9,986,430,721	10,226,411,909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí khác bằng tiền	1,093,989,995	1,137,300,656
Cộng	906,085,271,977	908,144,947,661
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21,080,309,167	12,682,727,798
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	11,174,595,718	14,378,216,954
- Các khoản điều chỉnh tăng	11,378,862,402	14,377,960,520
+ Chi phí không hợp lệ	11,378,862,402	14,377,960,520
- Các khoản điều chỉnh giảm	204,266,684	(256,434)
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	32,254,904,885	27,060,944,752
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Q1/2026	6,450,980,977	5,412,188,950
Chi phí quyết toán thuế năm 2019 - 2022, 1627TBCTDONKDT		1,367,222,579.00
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp	6,450,980,977	6,779,411,529
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(621,659,566)	247,833,326
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7,788,501,408	3,517,257,225
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	7,788,501,408	3,517,257,225
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	379,960,971	379,960,971
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.5	9.3

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan:**

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

Nghiệp vụ mua hàng**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia

Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Hùng Vương

Cộng**Mối quan hệ**

Công ty liên kết

Bên liên quan khác

Bên liên quan khác

Giá trị giao dịch

44,336,349

320,475,776

439,150,099

803,962,224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nghiệp vụ bán hàng**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng**Nghiệp vụ cho vay****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng**Nghiệp vụ đi vay****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Cộng**Nghiệp vụ trả gốc vay****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng**Lãi cho vay phải thu****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng**Lãi cho vay phải trả****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng

Đến ngày 31/03/2026, số dư phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Phải thu từ bán hàng

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng**Mối quan hệ**

Bên liên quan khác

Công ty liên kết

Giá trị giao dịch

39,030,511

36,666,663

75,697,174**Mối quan hệ**

Công ty liên kết

Giá trị giao dịch

248,927,000,000

248,927,000,000**Mối quan hệ**

Bên liên quan khác

Giá trị giao dịch

112,000,000,000

112,000,000,000**Mối quan hệ**

Công ty liên kết

Giá trị giao dịch

117,373,000,000

117,373,000,000**Mối quan hệ**

Công ty liên kết

Giá trị giao dịch

1,427,824,503

1,427,824,503**Mối quan hệ**

Bên liên quan khác

Công ty liên kết

Giá trị giao dịch

1,656,986,302

1,768,910,531

3,425,896,833**Mối quan hệ**

Bên liên quan khác

Công ty liên kết

31/03/2026

42,210,800

39,600,000

81,810,800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phải thu từ cho vay	Mối quan hệ	31/03/2026
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	261,656,797,103
Cộng		261,656,797,103
Phải trả cho người bán	Mối quan hệ	31/03/2026
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	3,930,600
Cộng		3,930,600
Phải trả hợp tác đầu tư	Mối quan hệ	31/03/2026
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	5,907,419,177
Cộng		5,907,419,177
Phải trả từ đi vay	Mối quan hệ	31/03/2026
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	86,377,183,952
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	164,201,073,716
Cộng		250,578,257,668

2. Báo cáo bộ phận

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

Khu vực địa lý

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

Kỳ này	Cáp và vật liệu viễn thông	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đầu tư tài chính và khác	Cộng
Doanh thu thuần	1,732,520,396,322	15,226,546,055	27,605,857,315	1,775,352,799,692
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17,584,667,217	8,582,224,993	(8,896,807,522)	17,270,084,688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tổng cp mua TSCĐ	304,793,820	13,356,361,523	755,192,974	14,416,348,317
Tổng TS	1,895,033,625,922	1,083,675,452,701	4,431,386,057,428	7,410,095,136,051
Tài sản BP Trực Tiếp	1,895,033,625,922	-	4,431,386,057,428	7,410,095,136,051
Tài sản không phân bổ				
Tổng Tài Sản	1,895,033,625,922	-	4,431,386,057,428	7,410,095,136,051
Nợ phải trả	1,353,256,210,724	175,956,092,302	1,124,971,697,627	2,654,184,000,653
điều chỉnh				
Nợ phải trả BP trực tiếp	1,353,256,210,724	-	1,124,971,697,627	2,654,184,000,653
Nợ phải trả không phân bổ				
Tổng nợ phải trả	1,353,256,210,724	-	1,124,971,697,627	2,654,184,000,653

3. Công cụ tài chính**a. Quản lý rủi ro tài chính**

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

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

b. Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	1,956,288,611,644	283,357,317,325	2,239,645,928,969
Các khoản vay	1,679,681,276,824	269,927,000,000	1,949,608,276,824
Phải trả người bán	87,492,918,801	-	87,492,918,801
Người mua trả tiền trước	62,393,693,694	-	62,393,693,694
Chi phí phải trả	59,327,505,132	-	59,327,505,132
Phải trả khác	67,393,217,193	13,430,317,325	80,823,534,518
Số đầu kỳ	1,596,870,822,944	397,894,905,051	1,994,765,727,995
Các khoản vay	1,292,451,954,831	387,300,000,000	1,679,751,954,831
Phải trả người bán	89,392,919,580	-	89,392,919,580
Người mua trả tiền trước	107,181,230,112	-	107,181,230,112
Chi phí phải trả	57,191,592,771	-	57,191,592,771
Phải trả khác	50,653,125,650	10,594,905,051	61,248,030,701

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

d. Rủi ro thị trường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

e. Giá trị hợp lý

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

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

5. Thông tin so sánh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

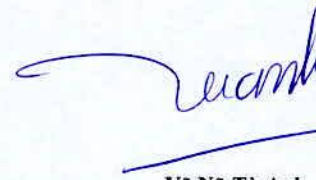
Tp.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập



Bùi Hương Thủy

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	751,665,899,283	477,750,600,517	4,123,070,979	59,854,901,041	475,909,090	1,293,870,380,910
Mua trong kỳ	13,194,909,023	691,468,275	529,971,019	-	-	14,416,348,317
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	0
Tặng khác	-	-	-	-	-	0
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	0
Thanh lý, nhượng bán	11,466,978,282	-	-	-	-	11,466,978,282
Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ (31/03/2026)	753,393,830,024	478,442,068,792	4,653,041,998	59,854,901,041	475,909,090	1,296,819,750,945
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	243,308,022,274	439,036,051,635	4,072,322,055	49,034,660,316	475,909,090	735,926,965,370
Khấu hao trong kỳ	4,395,857,040	1,646,250,261	36,732,555	669,262,277	-	6,748,102,133
Tặng khác	-	-	-	-	-	0
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	0
Thanh lý, nhượng bán	11,466,978,282	-	-	-	-	11,466,978,282
Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ (31/03/2026)	236,236,901,032	440,682,301,896	4,109,054,610	49,703,922,593	475,909,090	731,208,089,221
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	508,357,877,009	38,714,548,882	50,748,924	10,820,240,725	0	557,943,415,540
Số dư cuối kỳ (31/03/2026)	517,156,928,992	37,759,766,896	543,987,388	10,150,978,448	0	565,611,661,724

- Trong kỳ, Công ty thực hiện thanh lý toàn bộ tài sản là nhà xưởng và các hạng mục công trình tại khu nhà xưởng trên khu đất tại Khu công nghiệp Biên Hoà 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị tài sản là 11.466.978.282 đồng, tại ngày 31/03/2026 đã khấu hao hết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	3,799,609,710,000	(374,324,139)	39,231,559,483	-	8,728,889,757	262,179,442,891	655,632,004,124	4,765,007,282,116
Tăng vốn trong năm này								-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ						7,788,501,408	7,462,486,348	15,250,987,756
Thặng dư vốn								-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi								-
Phát hành cổ phiếu								-
Chi Trả Cổ Tức							(5,030,550,000)	(5,030,550,000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu								-
Hợp nhất kinh doanh								-
Hoàn nhập quỹ								-
Phân phối lợi nhuận								-
Thay đổi quyền sở hữu trong các công ty con								-
Thoái Vốn						(17,857,142,857)	(1,459,441,617)	(19,316,584,474)
Giảm khác								-
Số dư cuối kỳ (31/03/2026)	3,799,609,710,000	(374,324,139)	39,231,559,483	-	8,728,889,757	252,110,801,442	656,604,498,855	4,755,911,135,398



