CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SAM HOLDINGS CORPORATION	***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 Khiem, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City*

- Điện thoại liên hệ: 028 3512 2919 **Fax:** 028 3512 8632

Telephone: *028 3512 2919* ***Fax:*** *028 3512 8632*

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính 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.

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
Ký ngày: 29-4-2026 16:03:50

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01 - 02
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	03 - 04
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05 - 06
4.	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

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

Mẫu số B01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**221,655,956,654**	**120,024,155,320**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**22,657,907,863**	**29,033,822,237**
1. Tiền	111		22,657,907,863	29,033,822,237
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**7,243,518,147**	**13,743,518,147**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7,243,518,147	7,243,518,147
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	6,500,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**188,895,104,644**	**75,276,181,619**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,179,214,946	1,176,844,012
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		189,803,370,535	76,186,818,444
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(2,087,480,837)	(2,087,480,837)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2,859,426,000**	**1,970,633,317**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		121,308,064	464,840,980
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,195,411,478	1,505,792,337
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1,542,706,458	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4,616,588,859,859**	**4,613,960,855,458**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**306,677,519**	**306,677,519**
5. Phải thu dài hạn khác	215		306,677,519	306,677,519
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**1,607,020,055**	**1,699,593,641**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1,607,020,055	1,699,593,641
- Nguyên giá	*222*		5,400,966,753	16,867,945,035
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(3,793,946,698)	(15,168,351,394)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		697,830,000	697,830,000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(697,830,000)	(697,830,000)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**4,612,877,216,314**	**4,609,768,918,485**
1. Đầu tư vào công ty con	261		2,794,735,530,496	2,794,735,530,496
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1,422,077,167,304	1,422,077,167,304
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		672,552,263,600	672,552,263,600
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(276,487,745,086)	(279,596,042,915)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1,797,945,971**	**2,185,665,813**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1,797,945,971	2,185,665,813
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**4,838,244,816,513**	**4,733,985,010,778**

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS **Mẫu số B01 - DN**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**791,240,874,598**	**698,440,481,442**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**521,313,874,598**	**311,140,481,442**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		93,281,444	19,367,062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1,372,031,029	1,372,031,029
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		86,884,090	860,208,005
5. Phải trả người lao động	315		1,146,487,126	701,279,695
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		195,000,000	949,904,130
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	746,130,000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		145,089,108,144	206,645,978,756
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		366,850,000,000	93,350,000,000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6,481,082,765	6,495,582,765
II. Nợ dài hạn	**330**		**269,927,000,000**	**387,300,000,000**
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		269,927,000,000	387,300,000,000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**4,047,003,941,915**	**4,035,544,529,336**
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	412		(76,363,636)	(76,363,636)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		142,970,000	142,970,000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		**247,327,625,551**	**235,868,212,972**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		235,868,212,972	152,524,179,424
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		11,459,412,579	83,344,033,548
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**4,838,244,816,513**	**4,733,985,010,778**

Tp.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Võ Nữ Từ Anh	Trần Quang Khang

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

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

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 01 năm 2026	Quý 01 năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	746,130,000	1,256,850,000	746,130,000	1,256,850,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		746,130,000	1,256,850,000	746,130,000	1,256,850,000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		746,130,000	1,256,850,000	746,130,000	1,256,850,000
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	26,491,294,245	32,437,495,772	26,491,294,245	32,437,495,772
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	13,335,551,949	14,141,682,956	13,335,551,949	14,141,682,956
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		12,505,185,193	12,902,516,318	12,505,185,193	12,902,516,318
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	6,265,641,535	5,931,971,569	6,265,641,535	5,931,971,569
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		7,636,230,761	13,620,691,247	7,636,230,761	13,620,691,247
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3,823,181,818	632,301	3,823,181,818	632,301
13. Chi phí khác	32	VI.8	-		-	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3,823,181,818	632,301	3,823,181,818	632,301
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		11,459,412,579	13,621,323,548	11,459,412,579	13,621,323,548
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	60		11,459,412,579	13,621,323,548	11,459,412,579	13,621,323,548
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

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

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tp.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Võ Nữ Từ Anh	Trần Quang Khang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 01 2026	Quý 01 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		-	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(402,057,644,531)	(1,485,474,213)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,486,894,704)	(3,013,463,061)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(61,711,494,789)	(4,468,493,150)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2,286,222,428)	(5,223,331,158)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		524,084,630,335	137,563,541,231
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(224,569,786,396)	(25,168,238,724)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(169,027,412,513)**	**98,204,540,925**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6,500,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		24,498,139	22,623,073,461
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	**30**		**6,524,498,139**	**22,623,073,461**
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		410,000,000,000	94,000,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(253,873,000,000)	(245,523,666,667)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-

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

Mẫu B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 01 2026	Quý 01 2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**156,127,000,000**	**(151,523,666,667)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(6,375,914,374)**	**(30,696,052,281)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**29,033,822,237**	**42,631,503,613**
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**	**22,657,907,863**	**11,935,451,332**

Tp.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Võ Nữ Từ Anh	Trần Quang Khang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01 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 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.

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

Mã chứng khoán niêm yết: **SAM**.

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông và các loại cáp, vật liệu dân dụng, Bobin gỗ (trục gỗ dung quấn dây cáp). Xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, sản phẩm cáp chuyên ngành viễn thông và vật liệu điện dân dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị. Sản xuất và kinh doanh sản phẩm dây đồng, sản phẩm ống nhựa các loại. Cho thuê văn phòng (hoạt động ngoài tỉnh). Đầu tư phát triển kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh sân golf. Dịch vụ lưu trú, dịch vụ du lịch.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Trong Quý 1 năm 2026, Công ty CP Capella Quảng Nam chuyển nhượng toàn bộ 100% cổ phần của Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Nam Tây Nguyên, tổng giá trị chuyển nhượng là 250 tỷ VND.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 là 24 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 24 người).

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Kỳ kế toán:

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG.

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.
Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn thì sẽ không trích khấu hao.
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

Các chi phí phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

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

Các khoản đầu tư chứng khoán, các khoản đầu tư khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua chứng khoán đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả và chi phí trích trước:

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng 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 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 giữa niên độ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu:

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như là người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thoả mãn đồng thời hai 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.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.
Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

14. Nguyên tắc ghi nhận các bên liên quan:

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặt nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương tương tiền	**31/03/2026**	**01/01/2026**
a) Tiền gửi không kỳ hạn	**22,657,907,863**	**29,033,822,237**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Sài Gòn	21,932,514,460	1,499,175,140
Ngân Hàng TMCP Việt Á - CN Hồ Chí Minh	100,947,233	27,001,069,022
Tiền gửi ngân hàng khác	624,446,170	533,578,075
b) Các khoản tương đương tiền (tiền gởi kỳ hạn dưới 3 tháng) *	-	-
	22,657,907,863	**29,033,822,237**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	31/03/2026		**01/01/2026**	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	6,500,000,000	-
	-	-	**6,500,000,000**	-

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu						
- Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam (ALP)	7,243,518,147		-	7,243,518,147		-
	7,243,518,147	-	-	**7,243,518,147**	-	-

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		31/03/2026			01/01/2026		
	Mã CK	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con							
- Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm		897,300,000,000		(83,535,125,617)	897,300,000,000		(93,050,593,117)
- Công ty CP Dây và Cáp Sacom		499,600,000,000			499,600,000,000		
- Công ty CP Địa Ốc Sacom	SLD	629,835,530,496	659,983,410,800	(38,583,267,202)	629,835,530,496	740,797,706,000	(38,758,344,817)
- Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng		118,000,000,000			118,000,000,000		
- Công Ty Cổ Phần Capella Quảng Nam		650,000,000,000			650,000,000,000		
		2,794,735,530,496	-	**(122,118,392,819)**	**2,794,735,530,496**		**(131,808,937,934)**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh							
- Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	DSP	534,052,970,000	510,319,927,500	(138,346,751,616)	534,052,970,000	560,107,237,500	(132,558,635,909)
- Công ty CP Capella Việt Nam		3,148,000,000		(1,847,360,300)	3,148,000,000		(1,845,190,371)
- Công ty CP Phú Hữu Gia		163,004,700,000		(14,175,240,351)	163,004,700,000		(13,383,278,701)
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy		721,871,497,304			721,871,497,304		-
		1,422,077,167,304	-	**(154,369,352,267)**	**1,422,077,167,304**		**(147,787,104,981)**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	DVN	273,652,263,600	235,671,570,000		273,652,263,600	242,502,630,000	
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	PRT	398,400,000,000	240,000,000,000		398,400,000,000	252,000,000,000	
- Công ty Cổ phần Vietferm		500,000,000			500,000,000		
		672,552,263,600	-	-	**672,552,263,600**		-
Cộng		**4,889,364,961,400**	-	**(276,487,745,086)**	**4,889,364,961,400**		**(279,596,042,915)**

(1) Tại ngày 31/03/2026, 30.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ và 7.600.000 cổ phiếu của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP.HCM.

(2) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2025 và 31/03/026. Đối với các khoản đầu tư còn lại, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Tỉnh Lâm Đồng	64.09%	64.09%	Kinh doanh khu du lịch, sân golf
- Công ty CP Dây và Cáp Sacom	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	Thành phố Đà Nẵng	92.86%	92.86%	Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				
- Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	Thành phố Hồ Chí Minh	34.96%	34.96%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
- Công ty CP Capella Việt Nam	Hà Nội	31.48%	31.48%	Tổ chức sự kiện và quảng cáo
- Công ty CP Phú Hữu Gia	Tỉnh Đồng Nai	45.28%	45.28%	Kinh doanh bất động sản
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	Tỉnh Quảng Trị	36.00%	36.00%	Đầu tư và kinh doanh cảng biển
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	Hà Nội	4.80%	4.80%	Kinh doanh dược phẩm
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Thành phố Hồ Chí Minh	8.00%	8.00%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Vietferm	Hà Nội	5.00%	5.00%	Sản xuất thực phẩm

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên khác	VND	VND	VND	VND
Công ty Luật TNHH Sông Hậu	584,000,000		584,000,000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Anh Linh	387,000,000		387,000,000	
Các đối tượng khác	208,214,946	(101,000,000)	205,844,012	(101,000,000)
	1,179,214,946	**(101,000,000)**	**1,176,844,012**	**(101,000,000)**

4. Phải thu khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	25,933,450,000	-	-	-
- Phải thu của người lao động	58,346,890	-	45,000,000	-
- Ký cược, ký quỹ	11,800,000	-	11,800,000	-
- Các khoản chi hộ	-	-	-	-
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1,521,213,645	(375,920,837)	1,609,898,576	(375,920,837)
- Phải thu khác	1,610,560,000	(1,610,560,000)	1,610,560,000	(1,610,560,000)
	29,135,370,535	**(1,986,480,837)**	**3,277,258,576**	**(1,986,480,837)**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	306,677,519		306,677,519	
	306,677,519	- -	**306,677,519**	-
c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát				
- Phải thu vốn góp từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	160,668,000,000	-	72,909,559,868	-
	160,668,000,000	-	**72,909,559,868**	-
d) Phải thu chi tiết theo đối tượng				
Vũ Thị Thu Hà (3)	49,968,000,000	-	49,968,000,000	-
Huỳnh Căng Siêu	-	-	22,941,559,868	-
Công ty CP Địa Ốc Sacom (1)	15,000,000,000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Nam Tây Nguyên (2)	95,700,000,000	-	-	-
	160,668,000,000	-	**72,909,559,868**	-

- Các khoản phải thu vốn góp từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư để thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời với tổng giá trị là 160.668.000.000 VND. Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do hai bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư. Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư ghi nhận trong kỳ là 622.031.037 VND.

(1)Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2026/HTĐT/SAM-SLD ngày 05/01/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Công ty CP Địa Ốc Sacom
+ Mục đích đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời
+ Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
+ Số tiền hợp tác đầu tư: 15.000.000.000 đồng
+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 31/03/2026: 15.000.000.000 đồng

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/2026/HTĐT/SAM-NTN ngày 30/03/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Công ty TNHH Đầu tư phát triển Nam Tây Nguyên
+ Mục đích đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời
+ Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
+ Số tiền hợp tác đầu tư: 274.900.000.000 đồng
+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 31/03/2026: 95.700.000.000 đồng

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2025/HTĐT/SAM-VTTH ngày 02/10/2025 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Vũ Thị Thu Hà
+ Mục đích đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời
+ Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
+ Số tiền hợp tác đầu tư: 78.980.000.000 đồng
+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 31/03/2026: 49.968.000.00 đồng

5. Nợ xấu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán	**101,000,000**	-	**101,000,000**	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng công trình Hàng Hải	81,000,000		81,000,000	
Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL	20,000,000		20,000,000	
Phải thu khác	**1,986,480,837**	-	**1,986,480,837**	-
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	
Công ty TNHH MTV Phát triển sản phẩm thông minh VH	40,000,000		40,000,000	
	2,087,480,837	-	**2,087,480,837**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	11,466,978,282	134,290,000	3,702,943,364	1,563,733,389	16,867,945,035
- Thanh lý, nhượng bán	(11,466,978,282)				(11,466,978,282)
Số dư cuối năm	**-**	**134,290,000**	**3,702,943,364**	**1,563,733,389**	**5,400,966,753**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11,466,978,282	134,290,000	2,003,349,723	1,563,733,389	15,168,351,394
- Khấu hao trong năm			92,573,586		92,573,586
- Thanh lý, nhượng bán	(11,466,978,282)				(11,466,978,282)
Số dư cuối năm	**-**	**134,290,000**	**2,095,923,309**	**1,563,733,389**	**3,793,946,698**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	-	1,699,593,641	-	1,699,593,641
Số dư cuối năm	-	-	**1,607,020,055**	-	**1,607,020,055**

- 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 Trấn 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.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại 31/03/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.698.023.389 đồng.

7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

- Nguyên giá Tài sản cố định vô hình tại Công ty là Chi phí thương hiệu đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với Nguyên giá và Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày 31/03/2026 là 697.830.000 đồng.

8. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5,250,001	8,361,363
Chi phí bảo hiểm		454,545,450
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	116,058,063	1,934,167
	121,308,064	**464,840,980**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	9,518,751	3,850,000
Chi phí sửa chữa tài sản	521,581,701	625,898,043
Chi phí bảo hiểm	310,446,000	551,115,000
Chi phí trả trước dài hạn khác	956,399,519	1,004,802,770
	1,797,945,971	**2,185,665,813**

9. Phải trả người bán

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	60,732,000	-
Phải trả người bán khác	32,549,444	19,367,062
	93,281,444	**19,367,062**

10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận bằng tiền	1,372,031,029	1,372,031,029
	1,372,031,029	**1,372,031,029**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong	Số đã thực nộp trong	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
Thuế Thu nhập doanh nghiệp		743,515,970	-	2,286,222,428	1,542,706,458	-
Thuế Thu nhập cá nhân		116,692,035	454,271,134	484,079,079		86,884,090

Các loại thuế khác						-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác						-
	- -	**860,208,005**	**454,271,134**	**2,770,301,507**	**1,542,706,458**	**86,884,090**

12. Chi phí phải trả

	31/03/2026	**01/01/2026**
	VND	VND
Ngắn hạn		
Lương	-	754,904,130
Các khoản khác	195,000,000	195,000,000
	195,000,000	**949,904,130**

13. Phải trả khác

	31/03/2026	**01/01/2026**
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	965,646,675	929,625,342
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9,695,636,303	5,907,419,177
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	200,000,000	399,000,000
- Phải trả lãi vay	38,903,294,801	88,109,604,397
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	324,530,365	235,329,840
	50,089,108,144	**95,580,978,756**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
	0	**0**
c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát		
- Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	95,000,000,000	111,065,000,000
	95,000,000,000	**111,065,000,000**
d) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	16,195,586,690	14,878,648,762
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	-	111,065,000,000
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	-	48,061,107,395
- Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	4,021,369,874	3,044,931,515
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	95,000,000,000	7,673,595,065
- Công ty TNHH Đầu tư Đại La	19,528,370,974	19,528,370,974
- Các đối tượng khác	10,343,780,606	2,394,325,045
	145,089,108,144	**206,645,978,756**

c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	-	111,065,000,000
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	-	48,061,107,395
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	16,195,586,690	14,878,648,762
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	95,000,000,000	7,673,595,065
- Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	4,021,369,874	3,044,931,515
- Ông Trần Việt Anh	-	3,888,000
	115,216,956,564	**184,727,170,737**

Vốn đầu tư nhận từ các tổ chức với tổng giá trị 95.000.000.000 VND để hợp tác đầu tư phát triển các dự án do Công ty và các đơn vị thành viên đang triển khai hoặc thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời. Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do hai bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3003/2026/HTĐT/CQN-SAM ngày 30/03/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
  + Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Capella Quảng Nam và Bên nhận đầu tư Công ty CP SAM Holdings
  + Mục đích đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời
  + Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
  + Số tiền hợp tác đầu tư: 250.000.000.000 đồng
  + Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút (nếu có)
  + Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 31/03/2026: 95.000.000.000 đồng

14. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026		Trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	**359,500,000,000**	**359,500,000,000**	**410,000,000,000**	**129,150,000,000**	**78,650,000,000**	**78,650,000,000**
- Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng (1)	49,500,000,000	49,500,000,000	-	-	49,500,000,000	49,500,000,000
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam (2)	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	29,150,000,000	29,150,000,000	29,150,000,000
- Ngân hàng TMCP Việt Á (3)	300,000,000,000	300,000,000,000	400,000,000,000	100,000,000,000	-	-
	359,500,000,000	**359,500,000,000**	**410,000,000,000**	**129,150,000,000**	**78,650,000,000**	**78,650,000,000**
Vay dài hạn đến hạn trả	**7,350,000,000**	**7,350,000,000**	**-**	**7,350,000,000**	**14,700,000,000**	**14,700,000,000**
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	7,350,000,000	7,350,000,000		7,350,000,000	14,700,000,000	14,700,000,000
	366,850,000,000	**366,850,000,000**	**410,000,000,000**	**136,500,000,000**	**93,350,000,000**	**93,350,000,000**

b) Vay dài hạn

- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	233,300,000,000	233,300,000,000			233,300,000,000	233,300,000,000
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia (5)	36,627,000,000	36,627,000,000		117,373,000,000	154,000,000,000	154,000,000,000
	269,927,000,000	**269,927,000,000**	-	**117,373,000,000**	**387,300,000,000**	**387,300,000,000**
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	**(7,350,000,000)**	- **(7,350,000,000)**	-	**(7,350,000,000)**	**(14,700,000,000)**	**(14,700,000,000)**
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**262,577,000,000**	- **262,577,000,000**	-	**110,023,000,000**	**372,600,000,000**	**372,600,000,000**

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/03/2026
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:						
(1) Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng						**49,500,000,000**
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2019/SCS-SAM/HĐVV ngày 09/07/2019 và phụ lục hợp đồng số 05/PL-01/2019/SCS-SAM/HĐVV ngày	5.500.000.000 VND	- 01 năm và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	5,500,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2019/SCS-Sam/HĐVV ngày 18/07/2019 và phụ lục số 05/PL-02/2019/SCS-SAM/HĐVV ngày	3.000.000.000 VND	01 năm và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	3,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2021/SCS-SAM/HĐVV ngày 26/03/2021 và phụ lục hợp đồng số 01/PL-02/2021/SCS-SAM/HĐVV ngày	12.000.000.000 VND	03 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	12,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/SCS-SAM/HĐVV ngày 22/06/2022	12.000.000.000 VND	03 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	12,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày 13/02/2023 và Phụ lục số 01/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày 13/02/2023	8.000.000.000 VND	01 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	8,000,000,000
- Hợp đồng cho vay vốn số 02/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày 13/02/2023 và Phụ lục số 01/PL-02/2023/SCS-SAM/HĐVV ngày	9.000.000.000 VND	01 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	9,000,000,000
(2) Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam						**10,000,000,000**
- Hợp đồng nguyên tắc số 1903/2026/CQN-SAM/HDNT ngày 19/03/2026 và Phụ lục 01/2026/PLHDVV/CQN-SAM ngày 19/03/2026	10.000.000.000 VND	- Đến ngày 05/04/2026	Bổ sung vốn lưu động	6,9%/năm	Tín chấp	10,000,000,000

(3) Ngân hàng TMCP Việt Á						**300,000,000,000**
- Hợp đồng tín dụng số 503-009/26/HDTD ngày 03/02/2026 và Giấy nhận nợ số 503-009/26/HDTD-GNN01 ngày 03/02/2026	400.000.000.000 VND	10 tháng, đến ngày 03/12/2026	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ kinh doanh Trái phiếu chính phủ	8,8%/năm	- Cổ phiếu niêm yết trên sàn: Mã cổ phiếu SJS (Công ty CP SJ Group)	300,000,000,000
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:						
(4) Ngân hàng TMCP Tiên Phong						**233,300,000,000.0**
- Hợp đồng cho vay số 20/2024/HDTD/TTDT KHDNL2 ngày 06/09/2024 và các phụ lục kèm theo	150.000.000.000 VND	48 tháng, đến ngày 19/09/2028	Trả nợ khoản vay của Công ty Cổ phần Sam - Tuyền Lâm	8,5%/năm đối với 20/2024/GNN/TTDT KHDNL2/01; 9%/năm đối với 20/2024/GNN/TTDT KHDNL2/02	- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 29 đường Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom; - Khoản phải thu từ Hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà xưởng số 35/2022/HĐCTNX/SAM-TPVN ngày 25/11/2022.	132,300,000,000
- Hợp đồng cho vay số 41/2025/HDTD/TTDT KHDNL2 ngày 02/10/2025	125.000.000.000 VND	60 tháng, đến ngày 03/10/2030	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	8,5%/năm	- Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ với số lượng 30.000.000 cổ phiếu; - Cổ phiếu của Tổng công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương với số lượng 7.600.000 cổ phiếu.	101,000,000,000

(5) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia						**36,627,000,000**
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2024/HDVV/PHG-SAM ngày 18/09/2024 và các phụ lục		36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	6,8%/năm	Tín chấp	36,627,000,000
						269,927,000,000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(7,350,000,000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**262,577,000,000**

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/03/2026		01/01/2026	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	49,500,000,000	4,021,369,874	49,500,000,000	3,044,931,515
- Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty con	-	-		48,061,107,395
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con	10,000,000,000	-	29,150,000,000	7,673,595,065
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	36,627,000,000	10,288,167,513	154,000,000,000	8,971,229,585
		96,127,000,000	**14,309,537,387**	**232,650,000,000**	**67,750,863,560**

15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**153,367,582,445**	**3,953,043,898,809**
Lãi trong năm trước				83,344,033,548	83,344,033,548
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(843,403,021)	(843,403,021)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**235,868,212,972**	**4,035,544,529,336**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**235,868,212,972**	**4,035,544,529,336**
Lãi trong năm trước				11,459,412,579	11,459,412,579
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					-
Số dư tại ngày 31/03/2026	**3,799,609,710,000**	**(76,363,636)**	**142,970,000**	**247,327,625,551**	**4,047,003,941,915**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	**Năm 2026**	**Năm 2025**
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*3,799,609,710,000*	*3,799,609,710,000*
- *Vốn góp cuối năm*	*3,799,609,710,000*	*3,799,609,710,000*

Cổ tức, lợi nhuận		-
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*1,372,031,029*	*1,372,031,029*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	*1,372,031,029*	*1,372,031,029*

c) 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		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*379,960,971*	*379,960,971*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*379,960,971*	*379,960,971*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần

d) Các quỹ công ty

	31/03/2026	**01/01/2026**
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	142,970,000	142,970,000
	142,970,000	**142,970,000**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Vào ngày 31/03/2026, Công ty đã hết cho thuê tài sản là nhà xưởng và các hạng mục công trình tại khu nhà xưởng trên khu đất tại Khu công nghiệp Biên Hoà 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai với Công ty CP Tân Phú Việt Nam.

	31/03/2026	**01/01/2026**
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	-	746,130,000
	-	**746,130,000**

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản để làm văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2026	**01/01/2026**
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	848,644,682	1,131,526,242
Trên 1 năm đến 5 năm	544,547,004	544,547,004
	1,393,191,685	**1,676,073,246**

Thông tin chi tiết tài sản thuê ngoài

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	746,130,000	1,256,850,000
	746,130,000	**1,256,850,000**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	746,130,000	1,256,850,000
	746,130,000	**1,256,850,000**

3. Giá vốn hàng bán	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	-
	-	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	(64,186,792)	652,111,461
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25,933,450,000	22,482,000,000
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	622,031,037	9,303,384,311
	26,491,294,245	**32,437,495,772**

5. Chi phí tài chính	**Quý 01 năm 2026**		**Quý 01 năm 2025**
Chi phí đi vay	12,505,185,193		12,902,516,318
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(3,108,297,829)		1,239,166,638
Chi phí tài chính khác	3,938,664,585		
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính			
	13,335,551,949	-	**14,141,682,956**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Chi phí nhân công	3,172,844,104	3,121,795,944
Chi phí đồ dùng văn phòng	2,147,914	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	92,573,586	105,831,162
Chi phí phân bổ CCDC	1,594,697	-
Thuế, phí và lệ phí	-	5,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,088,401,234	2,146,013,534
Chi phí bằng tiền khác	908,080,000	553,330,929
	6,265,641,535	**5,931,971,569**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 01 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Thu nhập khác	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Thanh lý, nhượng bán tài sản	3,818,181,818	-
Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi nhận vào thu nhập khác	5,000,000	
Các khoản khác		632,301
Cộng	**3,823,181,818**	**632,301**

8. Chi phí khác	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Các khoản chi phí khác	-	-
Cộng	-	-

9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**11,459,412,579**	**13,621,323,548**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**(18,524,537,250)**	**(17,463,694,702)**
Các khoản điều chỉnh tăng	7,408,912,750	5,018,305,298
- Chi phí không hợp lệ	*20,911,955*	*20,911,955*
- Thù lao của HĐQT không tham gia điều hành	*908,080,000*	*540,066,666*
- Chi phí lãi vay không hợp lệ theo Nghị định 132/2020	*6,479,920,795*	*4,457,326,677*
Các khoản điều chỉnh giảm	25,933,450,000	22,482,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	*25,933,450,000*	*22,482,000,000*
Thu nhập chịu thuế TNDN	**(7,065,124,671)**	**(3,842,371,154)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	-	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan:

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

	Mối quan hệ	**Quý 01 năm 2026**	**Quý 01 năm 2025**
Mua hàng hóa, dịch vụ		**488,590,533**	**199,890,632**
Công ty CP Sacom - Tuyên Lâm	Công ty con	55,210,884	-
Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	6,169,400	110,111,273
Công Ty Cổ Phần Bảo Hiểm Hùng Vương	Bên liên quan khác	106,734,473	79,675,655
Công ty CP Dược OPC	Bên liên quan khác	-	10,103,704
Công ty CP Chứng khoán Quốc Gia	Bên liên quan khác	320,475,776	-

Cổ tức		**25,933,450,000**	**22,482,000,000**
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	25,933,450,000	22,482,000,000
Chi phí lãi vay		**2,488,880,945**	**8,154,667,003**
Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	Công ty con	-	421,768,479
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con	-	4,043,684,275
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	976,438,359	1,173,698,632
Công Ty CP Capella Quảng Nam	Công ty con	195,504,658	938,958,904
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	1,316,937,928	1,576,556,713
Chi phí lãi hợp tác đầu tư		**3,788,217,126**	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	Công ty con gián tiếp	3,788,217,126	-
Đến ngày 31/03/2026, các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan như sau:			
	Mối quan hệ		**31/03/2026**
Các khoản phải thu			-
Phải thu về các khoản hợp tác đầu tư			**15,000,000,000**
Công ty CP Địa Ốc Sacom			15,000,000,000
Phải thu khác			**25,933,450,000**
Công Ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty con		25,933,450,000
Các khoản phải trả			
Phải trả Gốc Vay			**96,127,000,000**
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con		49,500,000,000
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con		10,000,000,000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết		36,627,000,000
Phải trả Lãi Vay			**14,309,537,387**
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con		4,021,369,874
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết		10,288,167,513
Phải trả về các khoản nhận hợp tác đầu tư			**95,000,000,000**
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con		95,000,000,000
Phải trả về các khoản lãi nhận hợp tác đầu tư			**5,907,419,177**
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết		5,907,419,177
Phải trả người bán			**60,732,000**
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con		60,732,000

2. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

b. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác

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

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

c. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

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

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

d. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

3. Thông tin về hoạt động liên tục

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

4. Thông tin so sánh

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

Tp.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tâm	Võ Nữ Từ Anh	Trần Quang Khang