

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.: 62/2025/CV-SAM

TPHCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025
Ho Chi Minh City, 28 / 10 /2025

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 Q3 2025 và công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ

Content of disclosure:

- Q3 2025 Financial Statements and the Explanation on the Difference in Profit Compared to the Same Period.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
28 / 10 /2025 tại đường dẫn <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

This information was published on the company's website on 28 / 10 /2025 at the following link
<http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached files:

BCTC/ Financial Statements

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

**LEGAL REPRESENTATIVES
GENERAL DIRECTOR**



Trần Quang Khang



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	01 - 02
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	03 - 04
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	05 - 06
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	07 - 20

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		147,975,179,276	363,783,592,997
(100 = 110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	15,575,413,065	42,631,503,613
1. Tiền	111		15,575,413,065	12,631,503,613
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	7,243,518,147	7,243,518,147
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7,243,518,147	7,243,518,147
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		121,130,243,622	312,489,519,320
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		80,189,463,326	79,175,006,396
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		18,841,300,000	18,841,300,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03	22,240,480,296	214,473,212,924
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(141,000,000)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,026,004,442	1,419,051,917
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06	924,313,630	57,134,585
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,558,984,354	1,361,917,332
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,542,706,458	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,692,441,193,817	4,684,989,355,139
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		306,677,519	286,302,692
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.03	306,677,519	286,302,692
II. Tài sản cố định	220		1,792,167,227	2,096,403,134
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	1,792,167,227	2,096,403,134
- Nguyên giá	222		16,867,945,035	16,916,945,035
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,075,777,808)	(14,820,541,901)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.05	-	-
- Nguyên giá	228		697,830,000	697,830,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(697,830,000)	(697,830,000)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	4,688,409,760,394	4,679,436,433,341
1. Đầu tư vào công ty con	251		2,794,735,530,496	2,794,735,530,496
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1,422,077,167,304	1,422,077,167,304
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		739,196,763,600	739,196,763,600
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(267,599,701,006)	(276,573,028,059)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,932,588,677	3,170,215,972
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.06	1,932,588,677	3,170,215,972
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4,840,416,373,093	5,048,772,948,136

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		833,389,377,599	1,095,729,049,327
I. Nợ ngắn hạn	310		571,630,377,599	910,770,049,327
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		20,313,288	23,383,144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		117,156,951	3,680,624,700
4. Phải trả người lao động	314		679,615,326	1,369,830,489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.09	97,500,000	206,944,444
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		877,800,000	2,094,750,000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.08	400,544,659,269	407,609,753,474
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.07	162,790,000,000	490,089,333,332
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,503,332,765	5,695,429,744
II. Nợ dài hạn	330		261,759,000,000	184,959,000,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.08	399,000,000	399,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.07	261,360,000,000	184,560,000,000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		4,007,026,995,494	3,953,043,898,809
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.10	4,007,026,995,494	3,953,043,898,809
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(76,363,636)	(76,363,636)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		142,970,000	142,970,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		207,350,679,130	153,367,582,445
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		152,524,179,424	153,367,582,445
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54,826,499,706	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4,840,416,373,093	5,048,772,948,136

Tp.HCM, ngày 18 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Tâm

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,316,700,000	1,256,850,000	3,850,350,000	3,810,550,001
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1,316,700,000	1,256,850,000	3,850,350,000	3,810,550,001
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,316,700,000	1,256,850,000	3,850,350,000	3,810,550,001
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	33,920,006,954	22,419,457,170	92,667,049,149	87,661,695,284
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	8,925,443,144	14,815,411,118	23,905,149,336	8,349,600,250
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8,728,153,867	13,286,036,135	31,613,476,389	42,066,361,318
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5,983,348,919	5,652,493,237	17,785,461,680	16,495,094,267
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		20,327,914,891	3,208,402,815	54,826,788,133	66,627,550,768
11. Thu nhập khác	31	VI.7	-	-	632,301	1,364,194
12. Chi phí khác	32	VI.8	-	16,796,473	920,728	33,144,254
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	(16,796,473)	(288,427)	(31,780,060)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20,327,914,891	3,191,606,342	54,826,499,706	66,595,770,708
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	(2,025,975,042)	-	4,612,877,169
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		20,327,914,891	5,217,581,384	54,826,499,706	61,982,893,539
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	54	14	144	163

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tp.HCM, ngày 18 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Tâm


Võ Nữ Từ Anh


Trần Quang Khang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QUÝ 03 NĂM 2025	QUÝ 03 NĂM 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		-	40,117,075,000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(1,819,254,053)	(1,716,240,191)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,660,399,313)	(2,495,459,188)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4,527,404,110)	(3,337,175,640)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		17,929,352,044	128,936,832,848
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(32,085,739,432)	(102,591,701,036)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(23,163,444,864)	58,913,331,793
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		-	(300,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	36,740,000,000
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		33,368,983,513	32,986,449,742
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		33,368,983,513	69,426,449,742
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu.	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành.	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		42,590,000,000	14,090,928,579
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(65,166,666,665)	(101,657,595,246)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22,576,666,665)	(87,566,666,667)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(12,371,128,016)	40,773,114,868

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QUÝ 03 NĂM 2025	QUÝ 03 NĂM 2024
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27,946,541,081	4,289,377,633
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	15,575,413,065	45,062,492,501

Tp.HCM, ngày 18 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Tâm

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 31 ngày 25 tháng 11 năm 2024.

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 30 tháng 09 năm 2025 là 3,799,609,710,000 VND; tương đương 379,960,971 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

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 Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp.

Mã chứng khoán niêm yết: SAM.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

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

4. 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 quần 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.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 07 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 BDS KCN	92.86%
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Nam Tây Nguyên	Kinh Doanh BDS KCN	92.86%

II. NIÊN ĐỘ 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG.**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và 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 ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản dài hạn.

3. 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.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn thì sẽ không trích khấu hao.

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận 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.

6. 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 hóa 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.

7. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu từ 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.

8. 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác:

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn;
- Tài sản thừa chờ xử lý được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả, trích trước chi phí sửa chữa lớn, chi phí bảo hành sản phẩm, trích quỹ dự phòng

10. Trợ cấp mất việc làm:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị công ty.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa 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 Bảng Cân đối kế toán;
- 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 thỏa 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:

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

Chi phí thuế thu nhập 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

	30/09/2025	01/01/2025
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng	15,575,413,065	12,631,503,613
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	30,000,000,000
Cộng	15,575,413,065	42,631,503,613
2. Các khoản đầu tư tài chính		
a) Chứng khoán kinh doanh		
CTCP Đầu tư Alphanam (ALP)	7,243,518,147	7,243,518,147
Cộng	7,243,518,147	7,243,518,147
b) Đầu tư góp vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty con		
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	897,300,000,000	897,300,000,000
Công ty CP Dây và Cáp Sacom	499,600,000,000	499,600,000,000
Công ty CP Địa Ốc Sacom	629,835,530,496	629,835,530,496
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
Cộng	2,794,735,530,496	2,794,735,530,496
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		
Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	534,052,970,000	534,052,970,000
Công ty CP Capella Việt Nam	3,148,000,000	3,148,000,000
Công ty CP Phú Hữu Gia	163,004,700,000	163,004,700,000
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	721,871,497,304	721,871,497,304
Cộng	1,422,077,167,304	1,422,077,167,304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tổng Công ty Sản xuất-Xuất nhập khẩu Bình Dương-CTCP	398,400,000,000	398,400,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP (DNP Water)	52,264,500,000	52,264,500,000
Công ty CP Vietferm	500,000,000	500,000,000
Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP (DVN)	273,652,263,600	273,652,263,600
Công ty CP Nông Lâm Nghiệp Trường Thành	14,380,000,000	14,380,000,000
Cộng	739,196,763,600	739,196,763,600
c) Dự phòng đầu tư	30/09/2025	01/01/2025
Đầu tư vào công ty con		
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	(88,552,777,247)	(89,207,647,992)
Công ty CP Địa Ốc Sacom	(38,952,375,106)	(39,457,554,736)
Công Ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	-	(2,509,699,240)
Cộng	(127,505,152,353)	(131,174,901,968)
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		
Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	(125,525,468,663)	(116,046,416,993)
Công ty CP Capella Việt Nam	(1,839,244,867)	(1,831,343,730)
Công ty CP Phú Hữu Gia	(12,729,835,123)	(13,396,546,224)
Công Ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	-	(14,123,819,144)
Cộng	(140,094,548,653)	(145,398,126,091)
3. Các khoản phải thu		
Ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng ủy thác, hợp tác đầu tư	11,500,000,000	205,342,000,313
Phải thu cho vay	18,841,300,000	18,841,300,000
Lãi HTDT phải thu	28,629,041	-
Lãi vay phải thu	9,018,001,211	7,467,852,611
Tạm ứng nhân viên	71,490,044	41,000,000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	80,189,463,326	79,175,006,396
<i>Trả trước cho Quỹ Đầu tư cơ hội PVI</i>	<i>78,980,426,800</i>	<i>78,980,426,800</i>
<i>Trả trước các khoản khác</i>	<i>1,209,036,526</i>	<i>194,579,596</i>
Ký cược, ký quỹ	1,582,360,000	1,582,360,000
Phải thu khác	40,000,000	40,000,000
Cộng	121,271,243,622	312,489,519,320
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	306,677,519	286,302,692
Cộng	306,677,519	286,302,692
4. Nợ xấu		
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi		
Trả trước cho người bán	101,000,000	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng công trình Hàng Hải	81,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL	20,000,000	-
Phải thu khác	40,000,000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển sản phẩm thông minh VH	40,000,000	-
5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem trang số 18)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Logo, thương hiệu	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ (01/06/2025)	697,830,000	697,830,000
Tăng khác	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	697,830,000	697,830,000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ (01/06/2025)	697,830,000	697,830,000
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	697,830,000	697,830,000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ (01/06/2025)	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	-	-

7. Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các khoản khác	924,313,630	57,134,585
Cộng	924,313,630	57,134,585
Dài hạn		
Chi phí dịch vụ giới thiệu sản phẩm và dịch vụ tài chính	-	568,181,822
Chi phí bảo hiểm	791,784,000	938,791,000
Chi phí thiết kế thi công VP tại Quảng Trị	398,989,788	610,219,671
Chi phí thiết kế thi công VP tại TP.HCM	730,214,385	1,043,163,411
Các khoản khác	11,600,504	9,860,068
Cộng	1,932,588,677	3,170,215,972

8. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (xem trang số 19)**9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tại thời điểm 30/09/2025 là 877.800.000 VND. Đây là số tiền đã nhận trước từ khách hàng liên quan đến việc cho thuê nhà xưởng tại đường số 3, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

10. Phải trả người bán

	30/09/2025	01/01/2025
Phải trả người bán khác	20,313,288	23,383,144
Cộng	20,313,288	23,383,144

11. Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Phải trả hợp đồng ủy thác, hợp tác đầu tư	234,765,000,000	256,959,698,000
Lãi HTĐT phải trả	7,919,068,492	7,919,068,492
Lãi vay phải trả	155,300,222,149	140,196,018,884
Cổ tức phải trả	1,372,031,029	1,372,031,029
Kinh phí công đoàn	905,606,231	815,314,231
Thuế TNCN trừ vào lương	96,786,920	188,828,324
Các khoản phải trả, phải nộp khác	185,944,448	158,794,514
Cộng	400,544,659,269	407,609,753,474
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	399,000,000	399,000,000
Cộng	399,000,000	399,000,000

12. Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
Các khoản khác	97,500,000	206,944,444
Cộng	97,500,000	206,944,444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn		
Vay Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	-	268,774,000,000
Vay Công Ty CP Capella Quảng Nam	56,000,000,000	56,000,000,000
Vay Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	54,500,000,000	59,500,000,000
Vay Công Ty CP Dây Và Cáp Sacom	-	22,482,000,000
Vay Huỳnh Đức Thanh	37,590,000,000	-
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong	14,700,000,000	83,333,333,332
Cộng	162,790,000,000	490,089,333,332
Vay dài hạn		
Vay Công ty CP Phú Hữu Gia	129,060,000,000	84,560,000,000
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong	132,300,000,000	100,000,000,000
Cộng	261,360,000,000	184,560,000,000

14. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 20)****b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Vốn đầu tư của nhà nước	-	0%	-	0%
Vốn góp cổ đông khác	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%

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

	30/09/2025	01/01/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	3,799,609,710,000	3,799,609,710,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	3,799,609,710,000	3,799,609,710,000

	30/09/2025	01/01/2025
d. Cổ phiếu		
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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu phổ thông	379,960,971	379,960,971

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

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

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,316,700,000	1,256,850,000
Cộng	1,316,700,000	1,256,850,000
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1,316,700,000	1,256,850,000
Cộng	1,316,700,000	1,256,850,000
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	523,877,913	1,533,393,318
Cổ tức, lợi nhuận được chia	33,367,500,000	19,769,570,000
Lợi nhuận từ Hợp đồng HTĐT	28,629,041	1,116,493,852
Cộng	33,920,006,954	22,419,457,170
5. Chi phí tài chính	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
CP lãi vay	8,728,153,867	13,286,036,135
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	197,289,277	1,524,374,983
Chi phí tài chính khác	-	5,000,000
Cộng	8,925,443,144	14,815,411,118
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	2,879,244,717	3,016,226,691
Chi phí khấu hao TSCĐ	92,573,586	105,831,162
Chi phí phân bổ CCDC	1,361,364	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,322,089,252	2,146,159,384
Chi phí bằng tiền khác	688,080,000	384,276,000
Cộng	5,983,348,919	5,652,493,237
7. Thu nhập khác	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Các khoản khác	-	-
Cộng	-	-
8. Chi phí khác	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí khác	-	16,796,473
Cộng	-	16,796,473
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	54,826,499,706	66,595,770,708
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế	(68,361,776,178)	(43,531,384,863)
- Các khoản điều chỉnh tăng	6,246,211,322	7,273,060,137
+ Chi phí loại trừ	6,246,211,322	7,273,060,137
- Các khoản điều chỉnh giảm	74,607,987,500	50,804,445,000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	74,607,987,500	50,804,445,000
Tổng thu nhập tính thuế	(13,535,276,472)	23,064,385,845
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	4,612,877,169
10. Thuế TNDN hoãn lại	30/09/2025	30/09/2024
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị TS thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng	-	-
b. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30/09/2025	30/09/2024
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ	-	-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Quý 03 năm 2025 Giá trị giao dịch
<u>Nghiệp vụ mua hàng</u>		374,816,528
Công ty CP Sacom - Tuyển Lâm	Công ty con	59,513,973
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	178,960,000
Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	130,400,888
Công ty CP Dược OPC	Bên liên quan khác	5,941,667
<u>Cổ tức</u>		21,982,400,000
Công ty CP Dây và Cáp Sacom	Công ty con	21,982,400,000
<u>Nhận nợ vay</u>		
Gốc vay		5,000,000,000
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	5,000,000,000
Trả nợ Gốc vay		23,500,000,000
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	22,500,000,000
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	1,000,000,000
Trả nợ Lãi vay		64,109,589
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	64,109,589
Chi phí lãi vay		4,248,918,798
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	1,077,041,099
Công ty CP Capella Quảng Nam	Công ty con	959,824,657
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	2,212,053,042
<u>Nhận Hợp tác đầu tư</u>		
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư		3,800,000,000
Công ty CP Địa ốc Sacom	Công ty con	3,800,000,000
Đến ngày 30/09/2025, các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan như sau:		30/09/2025
Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
<u>Các khoản phải trả</u>		
Phải trả Gốc Vay		239,560,000,000
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	54,500,000,000
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con	56,000,000,000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	129,060,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phải trả Lãi Vay		134,926,876,381
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con	120,041,107,395
Công ty TNHH Sacom - Chíp Sáng	Công ty con	2,125,698,636
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty con	6,718,772,600
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	6,041,297,750
Phải trả về các khoản nhận hợp tác đầu tư		234,765,000,000
Công ty CP Địa Ốc Sacom	Công ty con	8,700,000,000
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Nam Tây Nguyên	Công ty con	226,065,000,000
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		6,904,000
Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	6,904,000

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).

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Tiền	15,575,413,065			15,575,413,065
Phải thu khác	22,240,480,296	306,677,519		22,547,157,815
Các khoản cho vay	18,841,300,000			18,841,300,000
	56,657,193,361	306,677,519	-	56,963,870,880
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	12,631,503,613			12,631,503,613
Phải thu khác	214,473,212,924	286,302,692		214,759,515,616
Các khoản cho vay	18,841,300,000			18,841,300,000
	245,946,016,537	286,302,692	-	246,232,319,229

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.

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Các khoản vay	162,790,000,000	261,360,000,000		424,150,000,000
Phải trả người bán	20,313,288	-		20,313,288
Chi phí phải trả	97,500,000	-		97,500,000
Phải trả khác	400,544,659,269	399,000,000		400,943,659,269
	563,452,472,557	261,759,000,000	-	825,211,472,557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 01/01/2025

Các khoản vay	490,089,333,332	184,560,000,000	674,649,333,332
Phải trả người bán	23,383,144	-	23,383,144
Chi phí phải trả	206,944,444	-	206,944,444
Phải trả khác	407,609,753,474	399,000,000	408,008,753,474
	897,929,414,394	184,959,000,000	- 1,082,888,414,394

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

d. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro về giá

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

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ báo cáo 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 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Tp.HCM, ngày 18 tháng 10 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Tâm

Kế toán trưởng

Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc

Trần Quang Khang



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ (01/07/2025)	11,466,978,282	134,290,000	1,563,733,389	3,702,943,364	16,867,945,035
Mua mới	-	-			-
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	11,466,978,282	134,290,000	1,563,733,389	3,702,943,364	16,867,945,035
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ (01/07/2025)	11,466,978,282	134,290,000	1,563,733,389	1,818,202,551	14,983,204,222
Khấu hao	-	-	-	92,573,586	92,573,586
Tăng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	11,466,978,282	134,290,000	1,563,733,389	1,910,776,137	15,075,777,808
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ (01/07/2025)	-	-	-	1,884,740,813	1,884,740,813
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	-	-	-	1,792,167,227	1,792,167,227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Quý 03 năm 2025**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***8. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	285,342,716	285,342,716	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,542,706,458	-	-	-	1,542,706,458	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	107,847,073	359,494,920	350,185,042	-	117,156,951
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
	1,542,706,458	107,847,073	644,837,636	635,527,758	1,542,706,458	117,156,951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Cộng
Số dư đầu kỳ này (01/07/2025)	3,799,609,710,000	(76,363,636)	142,970,000	187,022,764,239	3,986,699,080,603
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	20,327,914,891	20,327,914,891
Trích quỹ chính sách, xã hội	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-
Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này (30/09/2025)	3,799,609,710,000	(76,363,636)	142,970,000	207,350,679,130	4,007,026,995,494

