

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01 - 03
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	04 - 05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06 - 07
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	08 - 26



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		2,541,613,088,251	2,203,990,476,359
(100 = 110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	130,733,707,792	547,305,862,333
1. Tiền	111		94,533,707,792	487,883,934,873
2. Các khoản tương đương tiền	112		36,200,000,000	59,421,927,460
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		162,478,968,921	29,603,718,147
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.02	29,612,080,737	29,612,080,737
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh				
2. doanh	122	V.02	(2,536,162,590)	(3,008,362,590)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		135,403,050,774	3,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,888,983,581,726	1,075,587,900,879
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	609,737,582,467	401,975,302,635
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		492,384,851,488	108,033,034,393
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		24,341,300,000	18,841,300,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	764,108,218,443	548,065,049,493
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1,588,370,672)	(1,326,785,642)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	322,365,208,138	502,693,308,797
1. Hàng tồn kho	141		322,365,208,138	502,693,308,797
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		37,051,621,674	48,799,686,203
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	7,152,089,056	6,167,337,042
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28,353,303,188	42,250,064,383
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà				
3. nước	153		1,546,229,430	382,284,778
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,301,233,320,175	4,171,576,926,190
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		161,404,027,222	120,459,899,926
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	8,224,613,780	8,895,728,632
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		147,000,000,000	100,000,000,000
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	6,179,413,442	11,564,171,294

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. Tài sản cố định	220		591,861,855,117	612,721,326,189
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	561,665,830,200.0	581,577,998,549.0
- Nguyên giá	222		1,291,445,328,880	1,289,702,991,659
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(729,779,498,680)	(708,124,993,110)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	30,196,024,917	31,143,327,640
- Nguyên giá	228		51,942,300,349	51,942,300,349
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(21,746,275,432)	(20,798,972,709)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	118,593,842,248	122,596,050,898
- Nguyên giá	231		190,101,542,163	190,101,542,163
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(71,507,699,915)	(67,505,491,265)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,170,727,000,398	1,113,230,833,612
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		829,502,702,394	789,090,203,476
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	341,224,298,004	324,140,630,136
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	2,191,622,123,916	2,128,411,870,625
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1,286,650,570,670	1,275,341,347,025
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		908,070,523,600	853,070,523,600
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,098,970,354)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		67,024,471,274	74,156,944,940
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	62,913,150,816	69,458,292,987
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Lợi thế thương mại	269		4,111,320,458	4,698,651,953
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6,842,846,408,426	6,375,567,402,549
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2,119,255,983,556	1,694,902,123,049
I. Nợ ngắn hạn	310		1,475,838,803,861	1,320,348,118,855
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	66,279,882,087	81,861,934,367
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8,231,381,665	24,905,040,167
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		22,199,177,761	14,307,788,876
4. Phải trả người lao động	314		7,728,784,785	13,940,703,849
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	63,910,751,477	53,090,130,257
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2,373,498,312	5,788,332,400
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	58,632,928,755	78,680,356,178

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	1,234,747,053,092	1,037,278,982,982
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11,735,345,927	10,494,849,779
II. Nợ dài hạn	330		643,417,179,695	374,554,004,194
1. Phải trả người bán dài hạn	331		220,000,000	220,000,000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		277,871,146,656	120,979,818,116
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	55,552,539,993	18,874,994,552
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	261,360,000,000	184,560,000,000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		48,413,493,046	49,919,191,526
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		4,723,590,424,870	4,680,665,279,500
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	4,723,590,424,870	4,680,665,279,500
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,799,609,710,000	3,799,609,710,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,799,609,710,000	3,799,609,710,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(374,324,139)	(374,324,139)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		39,231,559,483	39,231,559,483
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		8,728,889,757	8,728,889,757
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		215,948,869,280	176,228,596,377
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		169,058,690,524	77,311,316,144
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		46,890,178,756	98,917,280,233
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		660,445,720,489	657,240,848,022
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6,842,846,408,426	6,375,567,402,549

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người lập



Bùi Hương Thuỷ

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,540,112,687,680	918,829,575,065.0	4,107,589,707,941	3,177,269,211,718
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1,217,454	10,372,931.0	47,649,172	59,490,570
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1,540,111,470,226	918,819,202,134.0	4,107,542,058,769	3,177,209,721,148
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1,480,977,516,603	870,359,791,964.0	3,946,554,839,279	3,013,547,721,111
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		59,133,953,623	48,459,410,170.0	160,987,219,490	163,662,000,037
(20 = 10 - 11)						
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	25,288,233,547	15,484,556,037.0	71,855,473,075	93,366,786,880
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	20,546,326,498	13,292,338,791.0	60,703,752,995	56,149,289,240
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18,789,017,291.0	14,585,952,606.0	54,809,078,423	47,323,644,822
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2,728,719,532)	(7,322,258,580.0)	11,309,223,647	(4,727,839,080)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	18,225,633,238	14,315,122,653.0	48,016,581,914	43,220,634,529
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	22,750,133,878	19,072,722,719.0	62,065,971,855	59,791,677,601
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		20,171,374,024	9,941,523,464.0	73,365,609,448	93,139,346,467
(30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)						
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1,235,571,651	919,881,446.0	1,554,980,399	1,804,816,371
13. Chi phí khác	32	VI.8	1,228,120,000.00	209,727,653.00	3,874,593,833	703,646,108
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7,451,651	710,153,793.0	(2,319,613,434)	1,101,170,263
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20,178,825,675	10,651,677,257.0	71,045,996,014	94,240,516,730
(50 = 30 + 40)						



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	4,613,699,371	2,202,651,531.0	17,513,465,515	20,001,027,464
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		39,457,854	304,874,997.0	(1,505,698,478)	(8,456,137,182)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15,525,668,450	8,144,150,729.0	55,038,228,977	82,695,626,448
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		12,260,058,409	2,566,425,249.0	46,890,178,756	65,875,210,097
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm 20. soát	62		3,265,610,041	5,577,725,480.0	8,148,050,221	16,820,416,351
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	32.3	6.8	123.4	173.4

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người lập

Bùi Hương Thuỷ

Kế toán trưởng

Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 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				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu				
1. khác	01		1,684,429,416,089	1,445,139,265,160
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(1,485,830,573,160)	(1,416,029,438,492)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(19,729,257,511)	(18,099,261,899)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(17,347,482,011)	(13,828,026,414)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2,137,838,778)	(3,290,239,109)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		57,330,979,944	455,907,824,920
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(91,671,131,855)	(505,115,134,562)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125,044,112,718	(55,315,010,396)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		(1,393,863,491)	(167,259,108)
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		(219,000,000,000)	(90,750,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6,000,000,000	83,000,025,961
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		-	65,085,748,502
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		16,688,158,155	8,391,826,727
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(197,705,705,336)	65,560,342,082
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		552,101,466,062	764,242,175,066
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(706,090,536,105)	(647,770,684,371)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16,720,000)	4,842,799,768
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(154,005,790,043)	121,314,290,463



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2025Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		(226,667,382,661)	131,559,622,149
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		357,401,090,453	203,368,357,552
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	130,733,707,792	334,927,979,701

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Hương Thủy

Võ Nữ Từ Anh

Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 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 (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo quyết định số 995/1997/QĐ-TTg ngày 11/11/1997 của Thủ tướng Chính phủ và quyết định số 75/1998/QĐ-TCCB ngày 07/02/1998 của Tổng cục trưởng Tổng cục Bưu điện.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ 059162, cấp ngày 30 tháng 03 năm 1998 và thay đổi lần 31 vào ngày 25 tháng 11 năm 2024 theo mã doanh nghiệp là 3600253537.

Trụ sở chính: 127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM

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: Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng.

4. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 06 công ty con với chi tiết như sau:

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 06 công ty.

Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp
Công ty CP Sacom Tuyển 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%
Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Nam Tây Nguyên (*)	Kinh Doanh BĐS KCN	92.86%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phân ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp
Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	Dịch vụ, du lịch...	34.96%
Công ty CP Phú Hữu Gia	Kinh doanh bất động sản...	45.28%
Công ty CP Capella Việt Nam	Dịch vụ,...	31.48%
Công ty CP liên doanh cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	Thi Công Xây dựng nhà cao tầng, vận tải đường bộ, cầu	36.00%

Ghi chú: Tỷ lệ quyền biểu quyết đối với các Công ty con tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG.**1. Cơ sở hợp nhất**

Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chỉ phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các công ty liên kết, liên doanh:

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà tập đoàn có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi các đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho các đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các sổ dư nội bộ và toàn bộ thu nhập, chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. 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.

3. 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.

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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
Vườn cây lâu năm	03 - 09 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.

Công ty dùng trích khấu hao cho bất động sản đầu tư từ năm 2008 theo biên bản kiểm toán nhà nước tại Cục thuế tỉnh Đồng Nai ngày 26 tháng 08 năm 2008.

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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.

11. 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 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.

12. 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.

13. 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 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 thoả mãn các điều kiện sau:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 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 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.

14. 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.

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	15,847,214,310	267,078,537
Tiền gửi ngân hàng	78,686,493,482	487,616,856,336
Các khoản tương đương tiền	36,200,000,000	59,421,927,460
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	130,733,707,792	547,305,862,333
2. Các khoản đầu tư tài chính		
a) Chứng khoán kinh doanh	30/09/2025	01/01/2025
Tổng giá trị cổ phiếu		
Công ty CP Alphanam (ALP)	7,243,518,147	7,243,518,147
Công ty CP Nhựa Đồng Nai (DNP)	22,368,562,590	22,368,562,590
Cộng	29,612,080,737	29,612,080,737
b) Đầu tư góp vào đơn vị khác	30/09/2025	01/01/2025
Đầu tư vào công ty con	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		
Công ty CP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	407,769,988,551	417,249,040,225
Công ty CP Capella Việt Nam	1,308,755,133	1,316,656,269
Công ty CP Phú Hữu Gia	150,274,864,877	149,608,153,776
Công ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy	727,296,962,109	707,167,496,755
Cộng	1,286,650,570,670	1,275,341,347,025
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tổng Công ty Sản xuất-Xuất nhập khẩu Bình Dương-CTCP	512,273,760,000	512,273,760,000
Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP (DVN)	273,652,263,600	273,652,263,600
Công ty CP Vietferm	500,000,000	500,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP (DNP Water)	52,264,500,000	52,264,500,000
Công ty CP Nông Lâm Nghiệp Trường Thành	14,380,000,000	14,380,000,000
Công ty CP ĐT và PT Hạ Tầng An Việt	55,000,000,000	-
Cộng	908,070,523,600	853,070,523,600
c) Dự phòng đầu tư	(5,635,132,944)	(3,008,362,590)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu khách hàng	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	18,753,383,566	8,984,378,392
Công Ty TNHH Mitsuba Việt Nam	2,502,663,221	2,605,939,758
Công ty TNHH Mitsuba Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	12,941,135,193	18,060,847,618
Cá nhân mua căn hộ	4,832,201,310	5,530,831,738
Công ty TNHH SPG Vina	9,346,886,691	17,654,510,866
Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	60,311,392,332	35,224,062,709
Công ty TNHH MTV Microchip Technology (Việt Nam)	594,308,106	614,373,584
Công Ty TNHH Sản Phẩm Công Nghiệp Toshiba ASIA	49,915,039,371	62,597,898,513
Công Ty TNHH Truyền hình cáp Saigontourist	2,641,085,062	2,641,085,062
Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	40,489,009,359	48,304,393,677
Công Ty CP Đầu Tư Khoáng Sản IMC	14,258,654,462	15,558,654,462
Chi nhánh Công ty TNHH Điện Cơ Teco (Việt Nam) Tại Bình Dương	17,215,178,344	52,679,010,885
Công Ty TNHH PST Vina	23,611,279,336	10,160,622,682
Công ty Nha Trang Charter	690,410,000	690,410,000
Công Ty TNHH Một Thành Viên Tổng Công Ty Sản Xuất Thiết Bị Viettel	58,357,098,187	2,767,010,400
Chi Nhánh Công Ty TNHH Daeyoung Ep Vina Tại Bà Rịa – Vũng Tàu	33,955,754,148	21,285,239,422
Chi Nhánh Tập Đoàn Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam- Viễn Thông Thành Phố Hồ Chí Minh	-	366,245,000
Công Ty Cổ Phần Cấp Điện Tài Trường Thành Long An	3,098,283,233	10,597,626,039
Công Ty Cổ Phần Dong Jin Việt Nam	1,938,152,135	355,566,952
Công Ty Cổ Phần Viễn Thông Act	-	785,620,000
Công Ty TNHH Bonfiglioli Việt Nam	41,759,742,790	7,031,365,533
Công Ty TNHH Dây Cáp Điện Tai Sin (VN)	21,877,275,887	19,533,698,727
Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Viễn Thông VTV CAB	422,400,000	1,478,400,000
Công Ty TNHH Phân Phối Công Nghệ Đất Việt	548,607,600	1,560,469,240
Công Ty TNHH SX - TM Dây Và Cáp Điện Tài Trường Thành	2,847,714,455	14,735,065,364
Công Ty TNHH Yamabiko Việt Nam	2,641,216,747	2,119,753,546
Công Ty TNHH Yamaha Motor Electronics Việt Nam	4,682,416,798	3,930,601,053
Viettel (Cambodia) Pte., Ltd	14,034,584,070	755,456,040
Win Supply Trading Co., Ltd	6,341,032,852	2,875,182,760
Công Ty TNHH B3 Beta Three Việt Nam	2,236,114,024	2,384,998,711
Công Ty TNHH Hang Nam Vina	21,472,354,814	5,981,852,385
Công Ty TNHH Thoại Anh	19,210,860,432	2,679,600,000
SDS CO.,LTD	5,010,359,929	4,028,146,217
Viễn thông Hà Nội – Chi nhánh Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam	-	3,872,521,400
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Dịch Vụ Cơ Phát	-	2,195,980,990
Viễn Thông Gia Lai - Tập Đoàn Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	-	1,382,959,600
Công Ty CP Dịch Vụ Sản Xuất Cơ Điện Công Nghiệp Phương Nam	981,391,286	981,391,286
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Phương Phú	-	132,075,613
Công Ty TNHH Obe Việt Nam	491,132,021	
Viettel Peru S.A.C	11,543,266,182	
Các khách hàng khác	27,825,633,145	6,851,456,411
Cộng	609,737,582,467	401,975,302,635
Dài hạn		
Cá nhân mua căn hộ	8,224,613,780	8,895,728,632
Cộng	8,224,613,780	8,895,728,632
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Ban Mê Green Farm	-	
Vương Thị Chiến	850,000,000	850,000,000
Viện công nghệ môi trường	468,505,000	468,505,000
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Tam Thăng 2	189,816,808	189,816,808
Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng	-	4,302,510,000
Nantong TYPUs Industry And Commercial Co., Ltd	575,814,303	575,814,303

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng/Việt Nam

Công Ty TNHH Môi Trường Và Trắc Địa Hưng Thịnh	316,944,300	316,944,300
Hua Yi (Macau) Limited	343,486,440	343,486,440
Quỹ Đầu tư cơ hội PVI	78,980,426,800	78,980,426,800
Công ty CP CS 579	3,087,657,311	-
Kanghui New Material Technology Co.,Ltd	-	465,189,991
Công ty TNHH Công nghệ MT & XD VIENCO	1,111,129,946	1,711,493,721
Công ty TNHH TVTK Xây dựng Quảng Thanh	-	191,207,010
Công ty TNHH Xây Lắp Điện Nam Quốc	173,304,673	173,304,673
Công Ty Cổ Phần Năng Lượng Xanh Phù Ninh	114,750,000,000	212,355,000
Công Ty TNHH Thương Mại Và Đầu Tư Tập Đoàn Tâm Sen	146,880,000,000	11,838,750,000
Rosendahl Nextrom GMBH	-	201,561,948
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Chính Sách Môi Trường Việt	-	171,000,000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng & Kết Cấu Thép Á Long	-	3,466,800,000
Công Ty CP Tư Vấn Xây Dựng An Phước	64,360,000	
Công Ty TNHH TM-DV Năng Lượng Mới Đồng Nai	121,920,000,000	
Công Ty Cổ Phần Ô Tô Chuyên Dùng Hiệp Hoà	928,800,000	
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Thiết Kế Và Xây Dựng Phương Bình	611,037,596	
Kanghui International Trade (Jiangsu) Co., Ltd	2,371,011,164	
Khác	18,762,557,147	3,573,868,399
Cộng	492,384,851,488	108,033,034,393
4. Phải thu khác		
Ngắn hạn	30/09/2025	01/01/2025
Phải thu hợp đồng ủy thác, hợp tác đầu tư	399,499,000,000	411,105,082,505
Ký cược, ký quỹ	6,073,622,600	6,173,622,600
Tạm ứng	246,139,170,804	31,912,818,437
Lãi phải thu	18,073,436,276	9,631,129,870
Phải thu tiền bồi thường GPMB	3,751,561,960	3,751,561,960
UBND tỉnh Lâm Đồng - thuê đất 2023	1,153,700,467	1,153,700,467
Phải thu tiền TTPT Quỹ Đất Nhơn Trạch (chỉ trả bồi thường hộ dân)	37,000,940,000	48,037,823,000
Quyết toán ngân sách nhà nước Thành Phố Tam Kỳ	33,588,332,568	22,448,293,203
Sở Tài chính (tài trợ quy hoạch)	4,302,510,000	
Phải thu khác	14,525,943,768	13,851,017,451
Cộng	764,108,218,443	548,065,049,493
Dài hạn	30/09/2025	01/01/2025
UBND tỉnh Lâm Đồng	1,136,492,555	6,562,000,061
Ký cược, ký quỹ	763,420,887	436,368,541
Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	4,279,500,000	4,279,500,000
Phải thu khác	-	286,302,692
Cộng	6,179,413,442	11,564,171,294
5. Hàng tồn kho	30/09/2025	01/01/2025
Nguyên liệu, vật liệu	179,717,079,200	204,267,540,645
Bất động sản dở dang	9,317,557,407	37,774,074
Thành phẩm	81,652,124,574	98,524,745,091
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	17,015,970,859	18,787,153,368
Công cụ, dụng cụ	17,088,951,342	18,181,135,681
Hàng hoá	17,383,188,415	118,523,913,775
Hàng gửi đi bán	190,336,341	220,496,177
Hàng mua đang đi đường	-	44,150,549,986
Giá trị thuần hàng tồn kho	322,365,208,138	502,693,308,797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí xây dựng dở dang	30/09/2025	01/01/2025
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp và sân golf	281,599,967,003	277,328,290,569
Các công trình khác	10,589,461,108	7,478,111,432
Dự án KCN Tam Thăng 2	169,551,233,997	160,315,235,039
Dự án KCN Nhân Cơ 2	427,272,727	427,272,727
Dự án Chung cư Samland Riverside	137,078,303,648	135,784,080,458
Chi phí dở dang bán thành phẩm	14,461,731	-
Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch	571,466,300,184	531,897,843,387
Cộng	1,170,727,000,398	1,113,230,833,612

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem trang số 25)

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	45,583,939,916	5,660,530,433	697,830,000	51,942,300,349
Mua trong kỳ		0	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	45,583,939,916	5,660,530,433	697,830,000	51,942,300,349
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	15,109,954,378	4,991,188,331	697,830,000	20,798,972,709
Khấu hao trong kỳ	785,801,643	161,501,080		947,302,723
Tăng khác		-		-
Thanh lý, nhượng bán		-		-
Giảm khác		-		-
Số dư cuối kỳ	15,895,756,021	5,152,689,411	697,830,000	21,746,275,432
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	30,473,985,538	669,342,102	-	31,143,327,640
Số dư cuối kỳ	29,688,183,895	507,841,022	-	30,196,024,917

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.016.952.000 VND.

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

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa vật kiến trúc	BDS đầu tư khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	0	138,435,185,430	51,666,356,733	190,101,542,163
Mua trong kỳ				-
Tăng khác				-
Thanh lý, nhượng bán				-
Giảm khác	-			-
Số dư cuối kỳ	0	138,435,185,430	51,666,356,733	190,101,542,163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	0	38,187,930,911	29,317,560,354	67,505,491,265
Khấu hao trong kỳ	0	2,350,786,167	1,651,422,483	4,002,208,650
Tăng khác	0			-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thanh lý, nhượng bán	0			-
Giảm khác	0			-
Số dư cuối kỳ	0	40,538,717,078	30,968,982,837	71,507,699,915

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	0	100,247,254,519	22,348,796,379	122,596,050,898
Số dư cuối kỳ	0	97,896,468,352	20,697,373,896	118,593,842,248

Bất động sản đầu tư là giá trị xây dựng tòa nhà văn phòng có diện tích xây dựng 2.183,4m²; diện tích sàn 19.509,10m² theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

*** Thuyết minh số liệu và giải trình khác**

	30/09/2025	01/01/2025
10. Chi phí trả trước		
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1,889,377,506	2,378,946,981
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5,262,711,550	3,788,390,061
Cộng	7,152,089,056	6,167,337,042
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2,842,866,636	4,475,666,378
Phí hoa hồng, môi giới	9,088,034,519	10,276,025,175
Chi phí thuê đất	37,367,435,671	37,491,782,441
Chi phí dịch vụ giới thiệu sản phẩm và dịch vụ tài chính	0	568,181,822
Chi phí bảo hiểm	791,784,000	938,791,000
Chi phí thiết kế thi công VP	1,129,204,173	1,653,383,082
Chi phí trả trước dài hạn khác	11,693,825,817	14,054,463,089
Cộng	62,913,150,816	69,458,292,987
11. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VND)	279,214,317,930	305,412,790,280
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đồng Nai (VND)	120,488,521,524	10,864,503,125
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đồng Nai (USD)	177,186,470,494	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPB) - (a7)	14,700,000,000	83,333,333,332
Ngân hàng TPCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ Hà Nội (VND)	57,722,733,400	6,871,058,886
Vay Infinity Group	112,000,000,000	117,000,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (USD)	17,220,159,261	-
Ngân hàng SINOPAC -CN TP. Hồ Chí Minh (VND)	-	42,505,579,636
Ngân hàng CTBC (VND) - CN TP.HCM	-	16,516,779,335
Ngân hàng Malaysian Bank (USD)	-	83,529,264,677
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (VND)	98,948,615,582	126,100,130,419
Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (VND)	251,455,160,379	196,893,018,655
Ngân hàng BIDV CN Đồng Nai (USD)	22,384,885,436	-
Ngân hàng VIB - CN Sài Gòn (VND)	45,836,189,086	48,252,524,637
Vay khác	37,590,000,000	-
Cộng	1,234,747,053,092	1,037,278,982,982
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	132,300,000,000	100,000,000,000
Công ty CP Phú Hữu Gia	129,060,000,000	84,560,000,000
Cộng	261,360,000,000	184,560,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty CP CS 579	-	917,255,578
Cty TNHH Mtv Tổng Công Ty Sx Thiết Bị Viettel	25,770,738,486	-
Công Ty TNHH Coats Phong Phú	-	-
Công ty CP Đầu tư Infinity Group	3,357,191,623	1,363,569,832
Công Ty TNHH SX TM DV Anh Quốc	787,513,320	723,238,200
Công Ty CP Minh Phương Logistics	-	295,181,460
Jc Com Co., Ltd	638,299,035	1,282,481,343
Nantong Xiaoyan International Trade Co., Ltd	3,709,293,134	2,966,630,794
Elantas Europe S.R.L	-	662,128,614
Điện Lực Long Thành	920,642,398	781,762,258
Hefei Tongding Optical-Electronics Technology Co., Ltd	-	584,990,145
Công Ty CP Tư Vấn Xây Dựng An Phước	-	1,284,900,000
Công ty TNHH MTV Vận Tải Thiên Hưng	1,790,392,415	741,046,658
Công Ty TNHH Trí Việt	992,376,000	-
Công ty TNHH Thoại Anh	1,627,739,033	-
Công ty TNHH MTV Tổng Công Ty SX Thiết Bị Viettel	-	20,312,629,782
Zhejiang Wansheng Yunhe Steel Cable Co.,Ltd	1,219,319,868	658,519,024
Borouge Pte Ltd	-	3,318,798,791
Công Ty TNHH SX và TM Tuấn Anh Yên	-	559,440,000
Công Ty TNHH Hyosung Việt Nam	-	687,441,082
Trafigura Pte Ltd	-	11,056,983,432
Teijin Corporation (Thailand) Limited	2,840,668,446	3,517,642,708
Nantong Sanmuseng Import And Export Trading Co., Ltd.	4,834,547,645	2,483,310,888
G.S.C.Hichem Co., Ltd.	-	1,101,094,794
Hangzhou Alliance Polymer Material Co., Ltd	-	1,039,925,700
Công Ty TNHH TM - DV Năng Lượng Mới Đồng Nai	-	11,745,800,000
Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Bưu Điện Miền Bắc	3,194,634,870	3,194,634,870
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đồng A	1,010,354,366	
Công Ty TNHH TM DV Hợp Lâm Phát	1,057,798,440	
Công Ty TNHH Sx Tm Hoàng Trí Phát	449,550,000	
Các đối tượng khác	12,078,823,008	10,582,528,414
Cộng	66,279,882,087	81,861,934,367
Người mua trả tiền trước		
Dalat Golf Voucher	281,347,500	216,675,000
Khách hàng mua căn hộ trả trước	1,324,924,165	1,577,235,865
Sky Pack Tour & Golf	292,000,000	301,100,000
Tổng Công Ty Mạng Lưới Viettel - Chi Nhánh Tập Đoàn Công Nghiệp - Viễn Thông	1,787,940,565	8,178,386,022
Công Ty TNHH Yong Ke	-	3,283,931,750
Các đơn vị khác	4,545,169,435	11,347,711,530
Cộng	8,231,381,665	24,905,040,167
Dài hạn		
Các đối tượng khác	220,000,000	220,000,000
Cộng	220,000,000	220,000,000
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
Phải nộp	22,199,177,761	14,307,788,876
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7,173,055,720	1,036,252,060
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14,008,404,158	11,596,600,148
Thuế thu nhập cá nhân	404,123,297	377,712,365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuế nhà thầu	16,086,420	13,907,443		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	497,002,166	1,182,801,860		
Các loại thuế khác	270,000	279,000		
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	100,236,000	100,236,000		
Phải thu	1,546,229,430	382,284,778		
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	378,761,806		
Thuế xuất, nhập khẩu	3,522,972	3,522,972		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,542,706,458	-		
14. Chi phí phải trả ngắn hạn	30/09/2025	01/01/2025		
Chi phí lãi vay	59,145,582,374	49,513,719,849		
Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside	371,442,750	-		
Chi phí khác	4,393,726,353	3,576,410,408		
Cộng	63,910,751,477	53,090,130,257		
15. Phải trả khác	30/09/2025	01/01/2025		
Ngắn hạn				
Kinh phí công đoàn	1,344,247,433	1,743,611,777		
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	26,084,500	-		
Phải trả lãi vay	26,414,643,518	20,039,181,489		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	19,775,305,698	43,267,117,045		
Cô tức, lợi nhuận phải trả	1,372,031,029	1,493,572,319		
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7,919,068,492	7,919,068,492		
Thuê TNCN trừ vào lương	104,786,920	-		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,676,761,165	4,217,805,056		
Cộng	58,632,928,755	78,680,356,178		
Dài hạn				
Phải trả hợp đồng ủy thác, hợp tác đầu tư	39,000,000,000	-		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16,552,539,993	18,874,994,552		
Cộng	55,552,539,993	18,874,994,552		
16. Vốn chủ sở hữu				
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 25)				
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				
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2025	01/01/2025		
Vốn góp đầu kỳ	3,799,609,710,000	3,799,609,710,000		
Vốn góp cuối kỳ	3,799,609,710,000	3,799,609,710,000		
d. Cổ phiếu	30/09/2025	01/01/2025		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	379,960,971	379,960,971		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	379,960,971	379,960,971		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cổ phiếu phổ thông	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu ưu đãi		-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	379,960,971	379,960,971
Cổ phiếu phổ thông	379,960,971	379,960,971
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	1,487,428,659,688	860,982,369,157
Doanh thu cung cấp thành phẩm, hàng hóa	52,684,027,992	57,847,205,908
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,540,112,687,680	918,829,575,065
Cộng	1,540,112,687,680	918,829,575,065
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	10,372,931	10,372,931
Chiết khấu thương mại	-	10,372,931
Hàng bán bị trả lại	1,217,454	
Cộng	1,217,454	10,372,931
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,487,427,442,234	860,971,996,226
Doanh thu thuần cung cấp thành phẩm, hàng hóa	52,684,027,992	57,847,205,908
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1,540,111,470,226	918,819,202,134
Cộng	1,540,111,470,226	918,819,202,134
4. Giá vốn hàng bán	1,450,783,168,352	839,552,168,062
Giá vốn cung cấp thành phẩm, hàng hóa	30,194,348,252	30,807,623,902
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,480,977,516,603	870,359,791,964
Cộng	1,480,977,516,603	870,359,791,964
5. Doanh thu hoạt động tài chính	5,395,455,598	1,561,382,288
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11,385,100,000	7,969,570,000
Cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi bán cổ phiếu, thanh lý đầu tư	3,450,738,908	3,620,490,717
Lãi chênh lệch tỷ giá	5,056,939,041	2,333,113,032
Doanh thu hoạt động tài chính khác	25,288,233,547	15,484,556,037
Cộng	25,288,233,547	15,484,556,037
6. Chi phí tài chính	19,257,839,209	14,585,952,605
Lãi tiền vay	344,087,289	1,986,217,331
Lỗ chênh lệch tỷ giá	944,400,000	(3,291,682,590)
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng chứng khoán kinh doanh, tổn thất đầu tư	-	11,851,444
Chi phí tài chính khác	20,546,326,498	13,292,338,790
Cộng	20,546,326,498	13,292,338,790
7. Thu nhập khác	1,235,571,651	174,653,875
Thanh lý, nhượng bán tài sản	-	174,653,875
Các khoản khác	1,235,571,651	745,227,571
Cộng	1,235,571,651	919,881,446
8. Chi phí khác	177,000,000	130,000,000
Các khoản bị phạt	1,051,120,000	79,727,653
Các khoản khác	1,228,120,000.0	209,727,653
Cộng	1,228,120,000.0	209,727,653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	16,246,961,520	12,766,551,198
Chi phí đồ dùng văn phòng	8,254,060,760	7,150,313,276
Chi phí khấu hao TSCĐ	501,729,192	534,037,739
Thuế, phí và lệ phí	1,361,364.0	-
Chi phí dự phòng	67,623,256	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,824,009,682	8,335,844,303
Chi phí bằng tiền khác	4,884,244,177	4,405,321,691
Phân bổ lợi thế TM	195,777,165	195,777,165
Cộng	40,975,767,116	33,387,845,372
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	804,616,810,579	699,446,672,488
Chi phí nhân công	16,883,232,967	13,947,983,694
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,101,396,007	4,238,504,353
Chi phí dự phòng	67,623,256	0
Chi phí công cụ, dụng cụ	2,057,587,080	2,271,224,883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,580,946,937	10,369,122,449
Chi phí khác bằng tiền	2,021,190,105	1,272,482,896
Cộng	840,328,786,931	731,545,990,763
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20,178,825,675	10,651,677,257
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2,889,671,180	361,580,398
- Các khoản điều chỉnh giảm	5,355,476,028	8,331,150,398
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2,465,804,848	7,969,570,000
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	23,068,496,855	11,013,257,655
	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Q3/2025	4,613,699,371	2,202,651,531
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp	4,613,699,371	2,202,651,531
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	39,457,854	304,874,997
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12,260,058,409	2,566,425,249
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	12,260,058,409	2,566,425,249
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	379,960,971	379,960,971
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32.3	6.8

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan:

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

<u>Nghiep vu mua hang</u>		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	390.213,001
Công ty Cổ Phần Bảo Hiểm Hùng Vương	Bên liên quan khác	17.088,636
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	1,398,903,434
Công ty CP Dược OPC	Bên liên quan khác	5,941,667
Cộng		1,812,146,738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nghiệp vụ bán hàng

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	21,393,890
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	15,983,338
Cộng		37,377,228

Nghiệp vụ thu gốc vay

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	1,000,000,000
Cộng		1,000,000,000

Nghiệp vụ trả gốc vay

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	1,000,000,000
Cộng		1,000,000,000

Lãi cho vay phải thu

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	2,628,526,026
Cộng		2,628,526,026

Lãi cho vay phải trả

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	468,821,918
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	2,212,053,042
Cộng		2,680,874,960

Đến ngày 30/09/2025, các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan như sau:

Phải thu từ bán hàng	Mối quan hệ	30/09/2025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Bên liên quan khác	17,342,350
Cộng		17,342,350

Phải thu từ cho vay	Mối quan hệ	30/09/2025
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	161,466,405,477
Cộng		161,466,405,477

Phải trả cho người bán	Mối quan hệ	30/09/2025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	99,184,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	4,921,878,399
Cộng		5,021,062,399

Phải trả hợp tác đầu tư	Mối quan hệ	30/09/2025
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	5,907,419,177
Cộng		5,907,419,177

Phải trả từ đi vay	Mối quan hệ	30/09/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	160,896,635,360
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	135,101,297,750
Cộng		295,997,933,110

Phải trả khác	Mối quan hệ	30/09/2025
Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	11,111,100
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	6,666,700
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	324,760,365
Cộng		342,538,165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Báo cáo bộ phận

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

Khu vực địa lý

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

Kỳ này	Cáp và vật liệu viễn thông	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đầu tư tài chính và khác	Cộng
Doanh thu thuần	1,489,078,744,114	19,356,217,893	31,676,508,219	1,540,111,470,226
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8,859,522,009	11,805,223,341	(493,371,326)	20,171,374,024
Tổng cp mua TSCĐ	291,337,221	-	1,500,000,000	1,791,337,221
Tổng TS	1,669,590,463,042	1,066,133,008,807	4,107,122,936,577	6,842,846,408,426
Tài sản BP Trực Tiếp	1,669,590,463,042	1,066,133,008,807	4,107,122,936,577	6,842,846,408,426
Tài sản không phân bổ				
Tổng Tài Sản	1,669,590,463,042	1,066,133,008,807	4,107,122,936,577	6,842,846,408,426
Nợ phải trả	1,152,784,453,777	135,737,462,430	830,734,067,349	2,119,255,983,556
Nợ phải trả BP trực tiếp	1,152,784,453,777	135,737,462,430	830,734,067,349	2,119,255,983,556
Nợ phải trả không phân bổ				
Tổng nợ phải trả	1,152,784,453,777	135,737,462,430	830,734,067,349	2,119,255,983,556

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

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

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

b. Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	1,431,801,997,076	317,132,539,993	1,748,934,537,069
Các khoản vay	1,234,747,053,092	261,360,000,000	1,496,107,053,092
Phải trả người bán	66,279,882,087	220,000,000	66,499,882,087
Người mua trả tiền trước	8,231,381,665	-	8,231,381,665
Chi phí phải trả	63,910,751,477	-	63,910,751,477
Phải trả khác	58,632,928,755	55,552,539,993	114,185,468,748
Số đầu kỳ	1,275,816,443,951	203,654,994,552	1,479,471,438,503
Các khoản vay	1,037,278,982,982	184,560,000,000	1,221,838,982,982
Phải trả người bán	81,861,934,367	220,000,000	82,081,934,367
Người mua trả tiền trước	24,905,040,167	-	24,905,040,167
Chi phí phải trả	53,090,130,257	-	53,090,130,257
Phải trả khác	78,680,356,178	18,874,994,552	97,555,350,730

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

d. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

PH. 3A OLD 360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro về giá khác

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

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

e. Giá trị hợp lý

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

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Hàng Kiểm Toán AASC Việt Nam kiểm toán

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người lập



Bùi Hương Thủy

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

7. Tài sản cố định hữu hình						
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	751,606,715,267	473,860,799,539	4,056,734,736	59,702,833,027	475,909,090	1,289,702,991,659
Mua trong kỳ	-	1,676,000,978	115,336,243	-	-	1,791,337,221
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	0
Tăng khác	-	-	-	-	-	0
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	0
Thanh lý, nhượng bán	-	-	49,000,000	-	-	49,000,000
Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	751,606,715,267	475,536,800,517	4,123,070,979	59,702,833,027	475,909,090	1,291,445,328,880
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	224,956,339,268	431,670,187,478	3,975,467,687	47,047,089,587	475,909,090	708,124,993,110
Khấu hao trong kỳ	13,973,623,208	5,543,765,461	121,996,828	2,064,120,073	-	21,703,505,570
Tăng khác	-	-	-	-	-	0
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	0
Thanh lý, nhượng bán	-	-	49,000,000	-	-	49,000,000
Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	238,929,962,476	437,213,952,939	4,048,464,515	49,111,209,660	475,909,090	729,779,498,680
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	526,650,375,999	42,190,612,061	81,267,049	12,655,743,440	0	581,577,998,549
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	512,676,752,791	38,322,847,578	74,606,464	10,591,623,367	0	561,665,830,200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	3,799,609,710,000	(374,324,139)	39,231,559,483	-	8,728,889,757	176,228,596,377	657,240,848,022	4,680,665,279,500
Tăng vốn trong năm này								-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ						46,890,178,756	8,148,050,221	55,038,228,977
Thặng dư vốn								-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						(7,169,905,853)	(5,065,254)	(7,174,971,107)
Phát hành cổ phiếu								-
Chi Trả Cổ Tức							(4,938,112,500)	(4,938,112,500)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu								-
Hợp nhất kinh doanh								-
Hoàn nhập quỹ			-		-	-		-
Phân phối lợi nhuận								-
Thay đổi quyền sở hữu trong các công ty con								-
Thoái Vốn								-
Giảm khác								-
Số dư cuối kỳ (30/09/2025)	3,799,609,710,000	(374,324,139)	39,231,559,483	-	8,728,889,757	215,948,869,280	660,445,720,489	4,723,590,424,870

