

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.: 81/2026/CV-SAM

TPHCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Ho Chi Minh City, 28 / 08 /2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

To:

- Vietnam Stock Exchange
- Ho Chi Minh Stock Exchange
- State Securities Commission

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần SAM Holdings

Name of organization: SAM Holdings Corporation

- Mã chứng khoán: SAM

Stock symbol: SAM

- Địa chỉ: 127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh

Headquarter address: 127 Ung Van Khiem, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ: 028 3512 2919

Fax: 028 3512 8632

Telephone: 028 3512 2919

Fax: 028 3512 8632

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ

Content of disclosure:

- Reviewed interim financial statements for first half of 2026
- Explanation of the difference in profit compared to the same period last year

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/ 08/2026 tại đường dẫn <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

This information was published on the company's website on 28/ 08 /2026 at the following link <http://samholdings.com.vn/documents/thong-tin-dinh-ky/>

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



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

Tài liệu đính kèm/Attached files:

*Báo cáo tài chính/ Financial
Statements*

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

**LEGAL REPRESENTATIVES
GENERAL DIRECTOR**



TRẦN QUANG KHANG



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 59
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 59

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 33 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 06 năm 2026.

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 24/04/2026
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên	
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	
Ông Hoàng Lê Sơn	Thành viên	
Bà Trần Thị Thu Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/04/2026

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban Kiểm toán

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch	Từ ngày 24/04/2026 (trước đó là Chủ tịch tạm thời từ ngày 20/01/2026)
	Thành viên	Đến ngày 20/01/2026
Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20/01/2026
Bà Trần Thị Thu Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/04/2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật



Trần Quang Khang

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần SAM Holdings được lập ngày 26 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 59, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần SAM Holdings tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng giám đốc



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Lê Phụng Hiểu, Hà Nội, Vietnam A member of **HLB** International

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.675.611.352.878	2.913.753.658.322
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	511.528.969.597	501.354.767.582
111	1. Tiền		425.250.575.874	406.897.206.358
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.278.393.723	94.457.561.224
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	455.941.091.128	219.395.996.983
121	1. Chứng khoán kinh doanh		29.612.080.737	29.612.080.737
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.252.842.590)	(1.969.522.590)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		428.957.773.818	192.129.359.673
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(375.920.837)	(375.920.837)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.942.227.248.443	1.534.478.320.357
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	698.213.877.570	533.283.391.580
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	202.688.883.129	259.909.502.003
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.044.567.976.869	744.470.340.365
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.243.489.125)	(3.184.913.591)
140	IV. Hàng tồn kho	10	694.316.532.002	593.133.789.900
141	1. Hàng tồn kho		694.316.532.002	593.133.789.900
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		71.597.511.708	65.390.783.500
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	5.925.648.307	6.324.184.159
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		65.275.037.432	58.787.536.003
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	396.825.969	279.063.338

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.981.738.919.544	4.256.877.591.765
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.367.687.041	17.775.579.910
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	7.046.085.750	7.324.357.928
215	2. Phải thu dài hạn khác	8	5.321.601.291	10.451.221.982
220	II. Tài sản cố định		594.580.151.408	587.823.672.890
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	565.234.484.760	557.943.415.540
222	- Nguyên giá		1.303.314.317.659	1.293.870.380.910
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(738.079.832.899)	(735.926.965.370)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	29.345.666.648	29.880.257.350
228	- Nguyên giá		52.052.300.349	51.942.300.349
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.706.633.701)	(22.062.042.999)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	114.591.633.598	117.259.772.698
241	- Nguyên giá		190.101.542.163	190.101.542.163
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(75.509.908.565)	(72.841.769.465)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.218.045.249.742	1.202.692.137.149
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		888.383.367.608	866.562.813.072
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		329.661.882.134	336.129.324.077
260	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5	1.973.102.227.105	2.263.273.187.599
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.256.622.963.505	1.278.089.451.609
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		672.552.263.600	841.426.023.600
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		-	(3.242.287.610)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		43.927.000.000	147.000.000.000
270	VI. Tài sản dài hạn khác		69.051.970.650	68.053.241.519
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	65.527.981.685	64.137.698.225
279	2. Lợi thế thương mại		3.523.988.965	3.915.543.294
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.657.350.272.422	7.170.631.250.087

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.866.162.700.516	2.405.623.967.969
310	I. Nợ ngắn hạn		2.225.129.446.168	1.657.360.922.126
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	204.106.616.475	89.392.919.580
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	58.829.773.225	107.181.230.112
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19	1.493.572.319	5.693.572.319
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	13.054.137.337	13.140.702.647
315	5. Phải trả người lao động		14.053.594.025	18.345.250.457
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	8.367.480.947	57.191.592.770
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	8.452.836.007	11.094.300.572
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	23	131.949.790.912	50.531.584.361
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.768.917.162.631	1.292.451.954.831
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.904.482.290	12.337.814.477
330	II. Nợ dài hạn		641.033.254.348	748.263.045.843
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	330.128.966.585	296.553.022.220
338	2. Phải trả dài hạn khác	23	14.008.413.132	10.594.905.051
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	237.777.000.000	387.300.000.000
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	59.118.874.631	53.815.118.572
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.791.187.571.906	4.765.007.282.118
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	24	4.027.533.430.000	3.799.609.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.027.533.430.000	3.799.609.710.000
412	2. Thặng dư vốn	24	(374.324.139)	(374.324.139)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24	39.231.559.483	39.231.559.483
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24	8.728.889.757	8.728.889.757
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	61.111.649.865	262.179.442.885
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		25.921.343.855	167.878.690.524
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		35.190.306.010	94.300.752.361
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	654.956.366.940	655.632.004.132
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.657.350.272.422	7.170.631.250.087

Người lập



Nguyễn Thị Bích Thảo

Kế toán trưởng



Bùi Hương Thủy

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật



Trần Quang Khang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	4.033.532.845.956	2.567.477.020.261
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	2.050.406.697	46.431.718
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.031.482.439.259	2.567.430.588.543
11	4. Giá vốn hàng bán	29	3.902.988.379.573	2.465.577.322.676
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		128.494.059.686	101.853.265.867
21	7. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	30	93.645.228.788	46.567.239.528
23	8. Chi phí tài chính	31	65.712.082.927	40.157.426.497
24	Trong đó: Chi phí đi vay		59.178.000.142	36.020.061.132
25	9. Chi phí bán hàng	32	31.957.287.585	29.790.948.676
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	40.245.178.247	39.315.837.977
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		(7.849.170.177)	14.037.943.179
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		76.375.569.538	53.194.235.424
31	13. Thu nhập khác	34	4.497.272.552	319.408.748
32	14. Chi phí khác	35	1.009.764.766	2.646.473.833
40	15. Lợi nhuận khác		3.487.507.786	(2.327.065.085)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		79.863.077.324	50.867.170.339
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	17.064.699.021	12.899.766.144
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	5.303.756.059	(1.545.156.332)
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		57.494.622.244	39.512.560.527
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		51.664.766.794	34.630.120.347
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.829.855.450	4.882.440.180
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	127	85

Người lập



Nguyễn Thị Bích Thảo

Kế toán trưởng



Bùi Hương Thủy

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Trần Quang Khang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		79.863.077.324	50.867.170.339
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		17.253.622.868	18.432.715.994
03	2. Các khoản dự phòng		341.895.534	1.876.332.128
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		11.495.288	-
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(62.148.426.805)	(30.947.912.005)
06	5. Chi phí đi vay		59.178.000.142	36.020.061.132
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		94.499.664.351	76.248.367.588
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(427.368.104.549)	(423.726.062.529)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(123.003.296.638)	(143.113.340.005)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		114.183.842.370	160.262.076.296
12	4. Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(991.747.608)	3.177.533.752
14	5. Chi phí đi vay đã trả		(40.626.189.851)	(29.574.419.189)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.830.901.773)	(14.506.529.185)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.773.612.242)	(3.327.138.661)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(404.910.345.940)	(374.559.511.933)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(18.658.275.813)	(14.020.168.440)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.818.181.818	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.145.562.177.533)	(408.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		938.117.920.000	358.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(55.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		302.371.984.969	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.294.856.714	10.820.592.867
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		97.382.490.155	(108.699.575.573)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.197.575.570.464	1.546.655.771.234
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.870.633.362.664)	(1.128.200.436.261)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(9.240.150.000)	(4.920.512.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		317.702.057.800	413.534.822.473
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		10.174.202.015	(69.724.265.033)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		501.354.767.582	547.305.862.333
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	511.528.969.597	477.581.597.300

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Thảo



Bùi Hương Thủy



Trần Quang Khang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 33 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 06 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký và thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 4.027.533.430.000 VND; tương đương 402.753.343 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 562 người (tại ngày 01/01/2026 là: 552 người).

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

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

1.4 . Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Lợi nhuận kế toán trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất kỳ này tăng 29,00 tỷ VND, tương ứng tăng 57,00% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 1.464,05 tỷ VND, tăng 57,02% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại mặt hàng viên gỗ nén. Đồng thời Giá vốn hàng bán tăng 1.437,41 tỷ VND, tăng 58,30% so với cùng kỳ năm trước làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 26,64 tỷ VND, tương ứng tăng 26,16% so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu tài chính kỳ này tăng 47,08 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 101,10% chủ yếu do các khoản lãi tiền gửi, cho vay và lãi chuyển nhượng khoản đầu tư. Chi phí lãi vay kỳ này tăng 23,16 tỷ VND, tương ứng tăng 64,29% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng các khoản vay từ ngân hàng nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Lợi nhuận khác kỳ này tăng 5,81 tỷ VND chủ yếu từ thanh lý toàn bộ nhà xưởng để bàn giao mặt bằng cho Nhà nước theo đề án chuyển đổi Khu Công nghiệp Biên Hòa I.

1.6 . Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 là:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyển Lâm	Tỉnh Lâm Đồng	64,09%	64,09%	Kinh doanh khu du lịch, sân golf
Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	Thành phố Đồng Nai	99,92%	99,92%	Sản xuất dây cáp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom	Thành phố Hồ Chí Minh	85,71%	85,71%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Thành phố Hồ Chí Minh	73,75%	73,75%	Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Thành phố Đà Nẵng	92,86%	92,86%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 45 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.5 . Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

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

2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.9 . Lợi thế thương mại

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

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

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

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

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

2.11 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.12 . Hàng tồn kho

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

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

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

2.13 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 48 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	03 năm
- Quyền sử dụng đất	45 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 06 năm

2.14 . Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	44 năm
- Máy móc và thiết bị	10 - 27 năm

2.15 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.16 . Thuê hoạt động

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

2.17 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.18 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

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

2.19 . Các khoản nợ phải trả

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

2.20 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.22 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

2.23 . Chi phí phải trả

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

2.24 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.25 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính công ty) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.26 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.27 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.28 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.29 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.30 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.31 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

2.32 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.33 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.34 . Thông tin bộ phận

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

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

3 . CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam - Công ty con của Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên với tổng giá trị là 250 tỷ VND. Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng là 1,12 tỷ VND được ghi nhận vào khoản mục Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Xem thêm tại thuyết minh số 31).

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	387.915.438	280.924.670
Tiền gửi không kỳ hạn	424.862.660.436	406.616.281.688
Các khoản tương đương tiền	86.278.393.723	94.457.561.224
	511.528.969.597	501.354.767.582

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi không kỳ hạn

	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	182.544.445.949
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	170.075.079.299
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	59.772.057.209
- Các ngân hàng khác	12.471.077.979
	424.862.660.436

Các khoản tương đương tiền

	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Từ 01 - 03 tháng	4,75%/năm	21.119.311.596
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	01 tháng	4,75%/năm	20.000.000.000
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	01 tháng	4,75%/năm	10.079.541.063
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	01 tháng	4,75%/năm	10.079.541.064
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	01 tháng	4,75%/năm	10.000.000.000
- Các ngân hàng khác	Từ 01 - 03 tháng	Từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm	15.000.000.000
			86.278.393.723

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc có thể thu hồi
	VND		VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	428.957.773.818	428.581.852.981	(375.920.837)	191.753.438.836
- Tiền gửi có kỳ hạn	70.514.060.270	70.514.060.270	-	88.733.473.977
+ <i>Gốc tiền gửi có kỳ hạn</i>	70.144.657.533	70.144.657.533	-	88.000.000.000
+ <i>Lãi tiền gửi có kỳ hạn</i>	369.402.737	369.402.737	-	733.473.977
- Các khoản cho vay	358.443.713.548	358.067.792.711	(375.920.837)	103.019.964.859
+ <i>Gốc cho vay</i>	331.434.000.000	331.434.000.000	-	89.350.000.000
+ <i>Lãi cho vay</i>	27.009.713.548	26.633.792.711	(375.920.837)	13.669.964.859
Đầu tư dài hạn	43.927.000.000	43.927.000.000	-	147.000.000.000
- Các khoản cho vay	43.927.000.000	43.927.000.000	-	147.000.000.000
	472.884.773.818	472.508.852.981	(375.920.837)	338.753.438.836
				(375.920.837)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá trị tiền gửi gốc	Giá trị lãi dự thu	Tổng
			VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Việt Á	Từ 06 tháng đến 12 tháng	Từ 7,9%/năm đến 8,0%/năm	63.144.657.533	247.901.372	63.392.558.905
- Các ngân hàng khác	06 tháng	Từ 7,2%/năm đến 8,5%/năm	7.000.000.000	121.501.365	7.121.501.365
			70.144.657.533	369.402.737	70.514.060.270

Các khoản cho vay ngắn hạn	Loại tiền	Mục đích	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức bảo đảm	Giá trị
Hợp đồng						VND
Công ty Cổ phần Capella Group						
- Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-CPG-STL ngày 06/02/2026	VND	Phục vụ hoạt động kinh doanh	9,00%	12 tháng	Tín chấp	156.287.068.492
+ Gốc						151.000.000.000
+ Lãi dự thu						5.287.068.492
- Hợp đồng vay vốn số 0602/2026/HĐVV/CQN-CPG ngày 06/02/2026 và Phụ lục hợp đồng số 0602/2026/PLHĐVV/CQN - CPG ngày 06/05/2026	VND	Phục vụ hoạt động kinh doanh	10,20%	Đến ngày 31/12/2026	Tín chấp	153.651.146.981
+ Gốc						148.084.000.000
+ Lãi dự thu						5.567.146.981
Công ty Cổ phần SAM Nông nghiệp Công nghệ cao						
- Hợp đồng cho vay vốn số 30.12/2025/HĐVV/CQN-SAM ngày 30/12/2025	VND	Phục vụ hoạt động kinh doanh	6,80%	12 tháng	Tín chấp	27.765.401.095
+ Gốc						26.850.000.000
+ Lãi dự thu						915.401.095
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - Công ty Cổ phần						
- Hợp đồng vay vốn số 2406/HĐVV/CQN-CIENCO5 ngày 24/06/2026	VND	Thanh toán các khoản nợ thuế	4,75%	1 tháng	Tín chấp	5.500.000.000
+ Gốc						5.500.000.000
+ Lãi dự thu						-
Các đối tượng khác						
+ Gốc						-
+ Lãi dự thu						15.240.096.980
						358.443.713.548

Các khoản cho vay dài hạn Hợp đồng	Loại tiền	Mục đích	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức bảo đảm	Giá trị VND
---------------------------------------	-----------	----------	----------	----------	-------------------	----------------

Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

- Hợp đồng cho vay số 01/2024/STL-PHG/HĐVV ngày 16/09/2024 và Phụ lục số 01/2025/PLHĐVV/STL-PHG ngày 10/03/2025	VND	Bên vay vốn được toàn quyền sử dụng vốn vay	6,80%	36 tháng	Tin chấp	43.927.000.000
---	-----	---	-------	----------	----------	----------------

b) Chứng khoán kinh doanh

		30/06/2026		01/01/2026	
Mã chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần DNP Holding	22.368.562.590	20.115.720.000	(2.252.842.590)	22.368.562.590	20.399.040.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	7.243.518.147	-	-	7.243.518.147	-
	<u>29.612.080.737</u>		<u>(2.252.842.590)</u>	<u>29.612.080.737</u>	<u>(1.969.522.590)</u>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026. Đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư vào công ty liên kết

Mã chứng khoán	Địa chỉ	30/06/2026			01/01/2026	
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND		VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ ⁽²⁾	Thành phố Hồ Chí Minh	34,96%	34,96%	392.865.310.917	34,96%	400.736.821.309
- Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Tỉnh Quảng Trị	36,00%	36,00%	728.095.183.272	36,00%	726.428.399.375
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia ⁽¹⁾	Thành phố Đồng Nai	41,11%	41,11%	134.361.803.635	45,28%	149.621.421.298
- Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	Thành phố Hà Nội	31,48%	31,48%	1.300.665.681	31,48%	1.302.809.627
				<u>1.256.622.963.505</u>		<u>1.278.089.451.609</u>

⁽¹⁾ Trong kỳ Công ty chuyển nhượng 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia với giá chuyển nhượng là 35.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 52,5 tỷ VND. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần là 37,5 tỷ VND (Chi tiết tại thuyết minh số 30).

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh 44.

Công ty Cổ phần SAM Holdings

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần ^{(2), (3), (4)}	398.400.000.000	204.000.000.000	-	512.273.760.000	332.010.000.000	-	-
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP ⁽³⁾	273.652.263.600	229.979.020.000	-	273.652.263.600	242.502.630.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt ⁽⁴⁾	-	-	-	55.000.000.000	51.757.712.390	(3.242.287.610)	(3.242.287.610)
- Công ty Cổ phần Vietferm	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-	-
	672.552.263.600	434.479.020.000	-	841.426.023.600	626.770.342.390	(3.242.287.610)	(3.242.287.610)

⁽²⁾ Tại ngày 30/06/2026, 30.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thuyết minh số 16 và 11.385.100 cổ phiếu của Tổng Công ty Dược Việt Nam đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của bên thứ ba.

⁽³⁾ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026.
Đối với các khoản đầu tư còn lại, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

⁽⁴⁾ Giá trị khoản đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên đã thoái vốn trong kỳ, bao gồm khoản đầu tư vào Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần với giá trị 113.873.760.000 VND và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt với giá trị 55.000.000.000 VND.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	Thành phố Hà Nội	4,80%	4,80%	Kinh doanh dược phẩm
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Thành phố Hồ Chí Minh	8,00%	8,00%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Vietferm	Thành phố Hà Nội	5,00%	5,00%	Sản xuất thực phẩm

6 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Dây cáp điện Tai Sin	50.862.198.248	-	82.503.726.744	-
- Công ty TNHH Sản phẩm Công nghiệp Toshiba Asia	97.488.387.495	-	75.826.059.973	-
- Chi nhánh Công ty TNHH Điện cơ Teco (Việt Nam) tại Bình Dương	40.211.005.675	-	28.696.308.038	-
- Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	28.527.280.585	-	28.987.303.980	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Năng lượng Đại Dương	50.137.778.879	-	-	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	68.463.874.080	-	32.540.051.052	-
- Công ty TNHH Bonfiglioli Việt Nam	38.360.812.146	-	59.708.852.943	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	324.162.540.462	(1.289.956.625)	225.021.088.850	(1.231.381.091)
	698.213.877.570	(1.289.956.625)	533.283.391.580	(1.231.381.091)
b) Dài hạn				
- Khách hàng Dự án Chung cư Samland Giai Việt	-	-	220.986.928	-
- Khách hàng Dự án Chung cư Samland Airport	7.046.085.750	-	7.103.371.000	-
	7.046.085.750	-	7.324.357.928	-

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Năng lượng xanh Đại Việt	96.845.600.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tập đoàn Tâm Sen	-	-	21.060.000.000	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Phù Ninh	35.000.000.000	-	89.770.369.500	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Năng lượng mới Đồng Nai	-	-	74.682.000.000	-
- Công ty TNHH An Việt Bình Dương	22.785.000.000	-	55.107.000.000	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Kon Tum	30.795.000.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	17.263.283.129	(342.972.500)	19.290.132.503	(342.972.500)
	202.688.883.129	(342.972.500)	259.909.502.003	(342.972.500)

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Ký quỹ, ký cược	477.069.010	-	5.085.366.520	-
- Tạm ứng	100.637.643.878	-	48.315.172.853	-
+ Ông Trần Ngọc Anh	39.599.583.091	-	30.084.870.091	-
+ Ông Nguyễn Chấn Minh	13.745.526.535	-	4.578.560.235	-
+ Ông Huỳnh Quốc Dũng	12.224.593.334	-	10.684.593.334	-
+ Các đối tượng khác	35.067.940.918	-	2.967.149.193	-
- Phải thu vốn góp từ các hợp đồng hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	848.068.000.000	-	594.703.559.868	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	651.900.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa	146.200.000.000	-	146.200.000.000	-
+ Bà Bùi Thị Kim Tuyến	-	-	200.805.000.000	-
+ Ông Huỳnh Càng Siêu	-	-	113.240.559.868	-
+ Các đối tượng khác	49.968.000.000	-	134.458.000.000	-
- Phải thu lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	2.567.190.890	-	-	-
- Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch ⁽²⁾	33.099.373.000	-	37.000.940.000	-
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cản trừ tiền thuê đất ⁽³⁾	34.742.032.974	-	34.742.031.529	-
- Phải thu khác	24.976.667.117	(1.610.560.000)	24.623.269.595	(1.610.560.000)
	1.044.567.976.869	(1.610.560.000)	744.470.340.365	(1.610.560.000)
b) Dài hạn				
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cản trừ tiền thuê đất ⁽³⁾	4.831.449.414	-	5.408.301.095	-
- Ký cược, ký quỹ	490.151.877	-	5.042.920.887	-
	5.321.601.291	-	10.451.221.982	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	12.270.294.519	-	12.270.294.519	-
	12.270.294.519	-	12.270.294.519	-

- (1) Các khoản phải thu vốn góp và lãi từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với trị giá lần lượt là 848.068.000.000 VND và 2.567.190.890 VND với các thông tin chi tiết như sau:
- Các bên tham gia: Cá nhân, tổ chức nhận hợp tác đầu tư;
 - Mục đích hợp tác: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
 - Phương thức phân chia kết quả kinh doanh: Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do các bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư;
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Công ty ghi nhận lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền là 20,573 tỷ VND (Xem thêm tại thuyết minh số 30);
 - Tình hình của các hợp đồng tại ngày 30/06/2026: Đang thực hiện.
- (2) Khoản tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất xã Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu dân cư tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11 - ghi chú 2).
- (3) Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ được cản trừ tiền thuê đất trong tương lai của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm với số tiền 5.985.149.820 VND và dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 với số tiền 33.588.332.568 VND.

9 . NỢ XẤU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Du lịch & Dịch vụ Charter Flight Nha Trang	690.410.000	-	690.410.000	-
+ Ông Đỗ Quang Minh	1.570.560.000	-	1.570.560.000	-
+ Ông Hoàng Việt Dũng	3.645.425.000	3.645.425.000	2.958.002.000	2.958.002.000
+ Các đối tượng khác	1.050.327.352	67.808.227	1.065.478.411	141.534.820
	6.956.722.352	3.713.233.227	6.284.450.411	3.099.536.820

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	184.758.053.942	-	46.840.016.482	-
Nguyên liệu, vật liệu	179.604.081.321	-	210.165.629.773	-
Công cụ, dụng cụ	5.165.825.505	-	5.311.414.653	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	14.186.836.966	-	18.861.347.220	-
Sản phẩm	127.044.749.636	-	112.609.008.644	-
Hàng hoá	183.380.396.847	-	199.173.910.584	-
Hàng gửi đi bán	176.587.785	-	172.462.544	-
	694.316.532.002	-	593.133.789.900	-

11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside ⁽¹⁾	142.923.482.200	142.923.482.200	137.393.552.012	137.393.552.012
- Dự án Khu Dân cư tại xã Nhơn Trạch ⁽²⁾	589.060.345.464	589.060.345.464	572.305.417.032	572.305.417.032
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 ⁽³⁾	156.399.539.944	156.399.539.944	156.863.844.028	156.863.844.028
	888.383.367.608	888.383.367.608	866.562.813.072	866.562.813.072

Thông tin chi tiết các dự án tại ngày 30/06/2026:

⁽¹⁾ Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 1.798,4 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội;
- Các hạng mục dở dang: Tại thời điểm cuối kỳ, giá trị dở dang của dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, chi phí pháp lý, chi phí quản lý dự án, chi phí tiền lương và các khoản chi phí trực tiếp khác phát sinh trong quá trình chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án;
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

⁽²⁾ Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch):

- Địa điểm thực hiện: phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Các hạng mục dở dang: Tại thời điểm cuối kỳ, giá trị dở dang của dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tư vấn thiết kế, chi phí pháp lý, chi phí tiền lương và các khoản chi phí trực tiếp khác phát sinh trong quá trình chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Trong tháng 04/2025, Công ty đã có văn bản số 012-25/CV/SLD-PLDA gửi Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến tháng 06/2030;
- Tại thời điểm 30/06/2026, dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân phường Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai.

⁽³⁾ Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2

- Địa điểm xây dựng: xã Thăng Trường và phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng (trước đây là huyện Thăng Bình và thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam);
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng mở rộng quy mô khu công nghiệp Tam Thăng 2 thêm 103 ha (giai đoạn 1 đã thực hiện là 197 ha);
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động (vay ngân hàng, hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư);
- Quy mô của dự án: 103 ha;
- Tổng mức đầu tư: 433.280.000.000 VND;
- Các hạng mục dở dang: Tại thời điểm cuối kỳ, giá trị dở dang của dự án chủ yếu bao gồm chi phí san nền, chi phí xây dựng các hạng mục chưa hoàn thành, chi phí khảo sát và tư vấn thiết kế, chi phí tiền lương và các khoản chi phí trực tiếp khác phát sinh trong quá trình chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ Quý III/2017 đến Quý IV/2027 theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4508463245 ngày 13/07/2017 cấp bởi Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu Công nghiệp tỉnh Quảng Nam (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng), thay đổi lần thứ 2 ngày 03/07/2024;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2026: Một phần diện tích đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chờ cho thuê. Diện tích đang đầu tư được trình bày trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang (xem chi tiết tại thuyết minh số 11b).

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm, Lâm Đồng ⁽⁴⁾	278.983.795.731	278.983.795.731	277.847.625.822	277.847.625.822
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 ⁽³⁾	21.311.919.548	21.311.919.548	17.057.933.750	17.057.933.750
- Dự án khác	29.366.166.855	29.366.166.855	41.223.764.505	41.223.764.505
	329.661.882.134	329.661.882.134	336.129.324.077	336.129.324.077

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

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu chức năng Số 7 và 8, Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 194,92 ha;
- Các hạng mục dở dang: Tại thời điểm cuối kỳ, giá trị dở dang của dự án chủ yếu bao gồm chi phí khảo sát, đo đạc, cắm mốc, tư vấn thiết kế - tư vấn pháp lý, chi phí tiền lương, lãi vay, tiền thuê đất và các khoản chi phí trực tiếp khác phát sinh trong quá trình chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án;
- Tiến độ thực hiện: Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyền Lâm được gia hạn tiến độ 24 tháng kể từ ngày 13 tháng 08 năm 2020 theo Công văn số 6818/UBND-ĐC ngày 13 tháng 08 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Công ty đang triển khai đầu tư các hạng mục theo Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Trong thời gian qua, Công ty đã có Biên bản làm việc với các cơ quan hữu quan về việc tiếp tục gia hạn thời hạn thực hiện dự án. Tháng 01/2025, sau khi nhận được báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả rà soát đối với trường hợp của Công ty, UBND tỉnh Lâm Đồng đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chờ kết quả thẩm định hồ sơ gia hạn cho Công ty. Công ty đang chờ hướng dẫn từ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện tiếp các thủ tục liên quan;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2026: Công ty đang thực hiện giải phóng mặt bằng và đầu tư các hạng mục thuộc giai đoạn hai của dự án, hiện tại đã hoàn thành công tác thiết kế và đang thi công xây dựng công viên, khách sạn chủ đề, khu shophouse, trung tâm thương mại và khu vui chơi giải trí...

12 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	751.665.899.283	475.600.600.517	62.004.901.041	4.123.070.979	475.909.090	1.293.870.380.910
- Mua trong kỳ	-	3.231.468.275	35.777.963	529.971.019	-	3.797.217.257
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	13.194.909.023	3.918.788.751	-	-	-	17.113.697.774
- Thanh lý, nhượng bán	(11.466.978.282)	-	-	-	-	(11.466.978.282)
Số dư cuối kỳ	753.393.830.024	482.750.857.543	62.040.679.004	4.653.041.998	475.909.090	1.303.314.317.659
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	243.308.022.272	438.998.484.432	49.072.227.521	4.072.322.055	475.909.090	735.926.965.370
- Khấu hao trong kỳ	8.828.374.577	3.296.400.952	1.411.452.169	83.618.113	-	13.619.845.811
- Thanh lý, nhượng bán	(11.466.978.282)	-	-	-	-	(11.466.978.282)
Số dư cuối kỳ	240.669.418.567	442.294.885.384	50.483.679.690	4.155.940.168	475.909.090	738.079.832.899
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	508.357.877.011	36.602.116.085	12.932.673.520	50.748.924	-	557.943.415.540
Tại ngày cuối kỳ	512.724.411.457	40.455.972.159	11.556.999.314	497.101.830	-	565.234.484.760

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ và đã thanh lý/nhượng bán trong kỳ như sau:						
Tên tài sản	Tình trạng sử dụng	Nguyên giá cuối kỳ	Giá trị thanh lý/nhượng bán trong kỳ	Giá trị thu được từ thanh lý/ nhượng bán trong kỳ		
		VND	VND	VND		VND
- Công trình khách sạn, biệt thự, nhà cửa, phần xưởng	Đang sử dụng	350.208.088.488	11.466.978.282	3.818.181.818		
- Dây chuyền, máy móc sản xuất	Đang sử dụng	173.173.834.060				
- Sân Golf	Đang sử dụng	151.770.328.847				
- Các tài sản còn lại	Đang sử dụng	628.162.066.264				

Trong đó:
 - Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 507.603.882.448 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	45.583.939.916	5.660.530.433	697.830.000	51.942.300.349
- Mua trong kỳ	-	110.000.000	-	110.000.000
Số dư cuối kỳ	45.583.939.916	5.770.530.433	697.830.000	52.052.300.349
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	16.157.689.900	5.206.523.099	697.830.000	22.062.042.999
- Khấu hao trong kỳ	523.867.761	120.722.941	-	644.590.702
Số dư cuối kỳ	16.681.557.661	5.327.246.040	697.830.000	22.706.633.701
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	29.426.250.016	454.007.334	-	29.880.257.350
Tại ngày cuối kỳ	28.902.382.255	443.284.393	-	29.345.666.648

Trong đó:

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

(*) Quyền sử dụng đất tại Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất 432 m2 tại số 207A, Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Đồng Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất hiện đang được sử dụng làm Nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside.
- Quyền sử dụng đất tại khu đất Đường số 4, Khu Công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai đang được sử dụng với mục đích xây dựng văn phòng, nhà máy sản xuất từ năm 2011 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 57,1 ha.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	138.435.185.430	51.666.356.733	190.101.542.163
Số dư cuối kỳ	138.435.185.430	51.666.356.733	190.101.542.163
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	41.322.312.468	31.519.456.997	72.841.769.465
- Khấu hao trong kỳ	1.567.190.778	1.100.948.322	2.668.139.100
Số dư cuối kỳ	42.889.503.246	32.620.405.319	75.509.908.565
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	97.112.872.962	20.146.899.736	117.259.772.698
Tại ngày cuối kỳ	95.545.682.184	19.045.951.414	114.591.633.598

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ khai thác bất động sản đầu tư là 32.056.580.133VND (6 tháng đầu năm 2025 là 43.661.656.460 VND).

- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong thuyết minh số 26.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. 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.

15 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa, bảo trì TSCĐ	1.796.565.461	3.163.507.912
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.445.455.215	1.646.976.730
Chi phí bảo hiểm	295.573.952	647.474.070
Các khoản khác	2.388.053.679	866.225.447
	5.925.648.307	6.324.184.159
b) Dài hạn		
Hoa hồng môi giới, chi phí bán hàng	9.997.580.224	8.813.612.811
Chi phí thuê đất (*)	36.958.447.909	37.064.257.903
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.551.408.577	2.532.536.039
Chi phí sửa chữa	12.843.532.698	11.816.456.417
Các khoản khác	4.177.012.277	3.910.838.055
	65.527.981.685	64.137.698.225

(*) Tiền thuê đất theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích khu đất thuê là 103 ha, thời gian sử dụng đất đến ngày 13/07/2067 với mục đích xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Tam Thăng 2.

Công ty Cổ phần SAM Holdings

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

16 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	Giá trị		Tăng		Giảm	
	VND		VND		VND	
a) Vay ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	1.277.751.954.831		2.197.575.570.464		1.744.410.362.664	1.730.917.162.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽²⁾	382.048.999.248		473.536.287.384		482.177.489.241	373.407.797.391
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ ⁽³⁾	151.062.864.355		583.671.421.500		389.860.746.091	344.873.539.764
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁵⁾	80.000.000.000		28.900.000.000		80.000.000.000	28.900.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁴⁾	130.817.944.120		135.294.218.529		156.809.402.040	109.302.760.609
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁵⁾	381.822.147.108		492.649.759.252		530.462.725.292	344.009.181.068
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thăng Long ⁽⁶⁾	-		400.000.000.000		100.000.000.000	300.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group ⁽⁷⁾	112.000.000.000		-		-	112.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia ⁽⁸⁾	39.000.000.000		-		4.100.000.000	34.900.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn ⁽⁹⁾	-		34.912.305.684		-	34.912.305.684
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở ⁽¹⁰⁾	-		24.922.578.115		-	24.922.578.115
+ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên ⁽¹¹⁾	-		23.689.000.000		-	23.689.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV ShinHan Việt Nam - Phòng giao dịch Quận 9	1.000.000.000		-		1.000.000.000	-

Công ty Cổ phần SAM Holdings

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	Giá trị		Tăng		Giảm	Giá trị
	VND		VND		VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	14.700.000.000		30.650.000.000		7.350.000.000	38.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ⁽¹³⁾	14.700.000.000		30.650.000.000		7.350.000.000	38.000.000.000
	1.292.451.954.831		2.228.225.570.464		1.751.760.362.664	1.768.917.162.631
b) Vay dài hạn						
+ Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia ⁽¹²⁾	154.000.000.000		-		118.873.000.000	35.127.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong ⁽¹³⁾	248.000.000.000		-		7.350.000.000	240.650.000.000
	402.000.000.000		-		126.223.000.000	275.777.000.000
	(14.700.000.000)		(30.650.000.000)		(7.350.000.000)	(38.000.000.000)
	387.300.000.000					237.777.000.000
c) Các khoản vay đối với các bên liên quan						
		Mối quan hệ				
			30/06/2026		01/01/2026	
			Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
			VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	70.027.000.000	Công ty liên kết		10.896.079.502		8.971.229.585
- Công ty Cổ phần Dầu tư Infinity Group	112.000.000.000	Bên liên quan khác		52.876.470.976		50.544.087.415
	182.027.000.000			63.772.550.478		59.515.317.000

16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)						
Hợp đồng	Hạn mức/Số tiền vay	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	USD VND
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn: (tiếp theo)						
(5) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/4207630/HETD ngày 25/08/2025	450.000.000.000 VND	Theo từng giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	344.009.181.068 344.009.181.068
(6) Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thăng Long						
- Hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức số 503-009/26/HETD ngày 03/02/2026	400.000.000.000 VND	10 tháng kể từ ngày nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ sản xuất kinh doanh dây cáp, dây điện các loại; dịch vụ cho thuê bất động sản; trái phiếu chính phủ...	10,2%/năm	Cầm cố 9.930.858 cổ phiếu của Công ty Cổ phần SJ Group (Mã: SJS) thuộc sở hữu của các bên thứ ba.	300.000.000.000 300.000.000.000
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group						
- Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVT/IFG-STL ngày 10/06/2025	200.000.000.000 VND	12 tháng và tự động gia hạn tối đa 03 lần mỗi lần không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,8%/năm	Tín chấp	112.000.000.000 112.000.000.000
(8) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia						
- Hợp đồng cho vay vốn số 03/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 30/12/2025	100.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn kinh doanh	4,7%/năm	Tín chấp	34.900.000.000 34.900.000.000

16 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Hợp đồng	Hạn mức/Số tiền vay	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026	
						USD	VND
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn: (tiếp theo)							
(9) Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn							
- Hợp đồng tín dụng số 1032858.26 ngày 03/06/2026	300.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Tin chấp		34.912.305.684
							34.912.305.684
(10) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở							
- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-14233-01 ngày 22/04/2026	400.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Tin chấp		24.922.578.115
							24.922.578.115
(11) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên							
- Hợp đồng cho vay vốn số 0502/2026/NTN-CQN/HĐVV ngày 05/02/2026	23.689.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	11%/năm	Tin chấp		23.689.000.000
							23.689.000.000
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:							
(12) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia							
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2024/HĐVV/PHG-SAM ngày 18/09/2024 và các phụ lục	Không quy định	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	6,8%/năm	Tin chấp		35.127.000.000
							35.127.000.000

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	14.312.400	2.043.700.200
- Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	-	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	14.312.400	43.700.200
Bên khác	204.092.304.075	87.349.219.380
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Sản xuất Thiết bị Viettel	6.693.843.685	36.359.970.632
- Công ty Cổ phần Năng lượng An Việt Phát	-	9.289.373.880
- Huangshi Shengxiang Copper Co., Ltd	36.812.625.619	6.303.430.518
- Teijin Corporation (Thailand) Limited	-	2.967.074.874
- Jiangxi Copper Loyal Sky Industrial Limited	25.687.993.500	-
- Zhejiang Rhein Trading Co., Ltd	23.636.013.710	-
- Sei Thai Electric Conductor Co., Ltd	22.091.485.151	-
- Công ty TNHH Thoại Anh	21.498.315.836	-
- Các khách hàng khác	67.672.026.574	32.429.369.476
	204.106.616.475	89.392.919.580

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (*)	858.343.300	1.174.924.165
- Cục Viễn thông và Cơ yếu, Bộ Công An	51.591.106.825	51.591.106.825
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Năng lượng Đại Dương	-	41.953.033.000
- Tổng Công ty Mạng lưới Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	-	3.914.045.280
- Người mua trả tiền trước khác	6.380.323.100	8.548.120.842
	58.829.773.225	107.181.230.112

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

19 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Phải trả cổ tức cho cổ đông tại Công ty mẹ	1.372.031.029	1.372.031.029
- Phải trả cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	121.541.290	4.321.541.290
	1.493.572.319	5.693.572.319

Đây là các khoản cổ tức còn phải trả cho các cổ phần của cổ đông chưa lưu ký. Đến thời điểm hiện tại, dù đã quá thời hạn thanh toán theo thông báo nhưng các cổ đông vẫn chưa đến nhận.

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Giảm do mất quyền kiểm soát	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	144.022.325	2.007.860.663	115.414.177.261	115.917.625.016	-	196.899.578	1.557.290.161
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	568.032.232	3.097.101.411	3.284.102.194	-	-	381.031.449
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	135.041.013	-	1.022.954.191	891.436.150	-	3.522.972	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	10.004.330.099	17.064.699.021	16.830.901.773	-	193.491.649	10.431.618.996
Thuế Thu nhập cá nhân	-	444.699.942	2.548.403.182	2.308.387.443	(24.000.000)	-	660.715.681
Thuế Tài nguyên	-	279.000	1.629.000	1.638.000	-	-	270.000
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	87.242.260	90.154.030	-	2.911.770	-
Các loại thuế khác	-	15.264.711	299.648.106	291.701.767	-	-	23.211.050
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	100.236.000	6.617.109	6.617.109	(100.236.000)	-	-
	<u>279.063.338</u>	<u>13.140.702.647</u>	<u>139.542.471.541</u>	<u>139.622.563.482</u>	<u>(124.236.000)</u>	<u>396.825.969</u>	<u>13.054.137.337</u>

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

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí đi vay	5.037.766.471	53.923.729.952
Chi phí phải trả khác	3.329.714.476	3.267.862.818
	<u>8.367.480.947</u>	<u>57.191.592.770</u>

Trong đó: Chi phí phải trả cho các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	3.332.383.561	50.544.087.415
	<u>3.332.383.561</u>	<u>50.544.087.415</u>

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	2.425.473.394	2.666.550.217
- Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp (*)	6.027.362.613	8.427.750.355
	8.452.836.007	11.094.300.572
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	44.860.420.673	36.170.977.841
- Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp (*)	285.268.545.912	260.382.044.379
	330.128.966.585	296.553.022.220

(*) Đây là khoản tiền nhận trước phát sinh từ các hợp đồng cho thuê hạ tầng Khu Công nghiệp Tam Thăng đến ngày 13/07/2067. Thông tin liên quan đến giá trị ghi nhận như sau:

- Tổng doanh thu nhận trước (trước thuế GTGT):	309.795.433.406	VND
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2026:	13.507.088.272	VND
- Ghi nhận doanh thu trong kỳ:	4.992.436.609	VND
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2026:	291.295.908.525	VND

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.629.723.460	1.639.479.243
- Các khoản bảo hiểm	656.270.241	-
- Chi phí đi vay phải trả	96.777.788.030	29.340.014.258
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.307.231.606	9.565.424.652
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	5.907.419.177	5.907.419.177
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.671.358.398	4.079.247.031
	131.949.790.912	50.531.584.361
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14.008.413.132	10.594.905.051
	14.008.413.132	10.594.905.051
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	17.678.162.242	14.888.692.598
- Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	49.544.087.415	-
	67.222.249.657	14.888.692.598

Công ty Cổ phần SAM Holdings

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.799.609.710.000	(374.324.139)	39.231.559.483	8.728.889.757	176.228.596.377	4.023.424.431.478
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	34.630.120.347	34.630.120.347
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.169.905.853)	(7.169.905.853)
Số dư tại ngày 30/06/2025	3.799.609.710.000	(374.324.139)	39.231.559.483	8.728.889.757	203.688.810.871	4.050.884.645.972
Lãi trong 06 tháng cuối năm 2025	-	-	-	-	61.769.800.389	61.769.800.389
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.180.000.000)	(1.180.000.000)
Trích thưởng vượt lợi nhuận	-	-	-	-	(2.099.168.375)	(2.099.168.375)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.799.609.710.000	(374.324.139)	39.231.559.483	8.728.889.757	262.179.442.885	4.109.375.277.986
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.799.609.710.000	(374.324.139)	39.231.559.483	8.728.889.757	262.179.442.885	4.109.375.277.986
Tăng vốn trong kỳ này ^(*)	227.923.720.000	-	-	-	(227.923.720.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	51.664.766.794	51.664.766.794
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ^(*)	-	-	-	-	(8.334.379.030)	(8.334.379.030)
Thay đổi lợi ích trong Công ty liên kết	-	-	-	-	1.382.682.073	1.382.682.073
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(17.857.142.857)	(17.857.142.857)
Số dư tại ngày 30/06/2026	4.027.533.430.000	(374.324.139)	39.231.559.483	8.728.889.757	61.111.649.865	4.136.231.204.966

^(*) Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Các công ty con phân phối cho		
	Tại Công ty mẹ	Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát
	VND	VND	VND
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	963.999.207	7.370.379.823	5.901.025
- Chi trả cổ tức ^(*)	227.923.720.000	37.923.850.000	5.040.150.000

⁽ⁱ⁾ Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2026/NQ-HĐQT ngày 10/06/2026 và Thông báo đính chính nội dung Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2026/NQ-HĐQT ngày 10/06/2026, Công ty công bố việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn điều lệ như sau:

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 22.792.372 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 22.792.372 cổ phiếu cho 14.278 cổ đông;
 - + Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 5.286 cổ phiếu (bị hủy bỏ theo phương án xử lý cổ phần, cổ phiếu lẻ).
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 05/06/2026): 402.753.343 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 402.753.343 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn tất các thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ theo quy định.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.799.609.710.000	3.799.609.710.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.799.609.710.000	3.799.609.710.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	5.693.572.319	1.493.572.319
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	232.963.870.000	4.920.512.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(227.923.720.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(9.240.150.000)	(4.920.512.500)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.493.572.319	1.493.572.319

c) Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	402.753.343	379.960.971
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	402.753.343	379.960.971
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	402.753.343	379.960.971
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

d) Các quỹ của Công ty

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	8.728.889.757	8.728.889.757
	<u>8.728.889.757</u>	<u>8.728.889.757</u>

25 . LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại các Công ty con tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát (*)	Các khoản điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	502.700.000.000	1.342.049.689	(52.122.522.396)	451.919.527.293
- Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	400.000.000	32.260.471	7.174.155	439.434.626
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom	112.278.480.000	74.961.138	(6.511.485.981)	105.841.955.157
- Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	42.000.000.000	3.566.292.587	196.721.443	45.763.014.030
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	50.000.000.000	646.609.833	345.826.001	50.992.435.834
	707.378.480.000	5.662.173.718	(58.084.286.778)	654.956.366.940

(*) Chưa bao gồm Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên từ ngày 01/01/2026 đến thời điểm thoái vốn với giá trị 167.681.732 VND.

26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	52.081.545.537	76.304.129.373
- Trên 1 năm đến 5 năm	63.437.943.596	73.452.629.221

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	2.895.325.825	2.700.913.606
- Trên 1 năm đến 5 năm	3.576.948.379	4.668.326.523
- Trên 5 năm	17.729.740.800	17.904.989.650

Công ty có các hợp đồng thuê đất như sau:

STT	Vị trí thửa đất	Mục đích thuê	Diện tích	Thời hạn thuê	Phương thức thanh toán tiền thuê
			m2		
1	Khu du lịch hồ Tuyền Lâm, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	Đầu tư dự án, kinh doanh khách sạn và sân golf	2.707.475,61	50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê đất (đến năm 2058)	Trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.
2	Lô T2-4, Tầng 8, Khu Công nghệ cao, Đường D1, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	Làm văn phòng cho thuê	5.692,30	Đến ngày 15/03/2057	Trả tiền thuê đất từng lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.
3	Phường Bàn Thạch và xã Thăng Trường, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng 2	592.654,06	Đến ngày 13/07/2067	Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê.

c) Ngoại tệ các loại

Đô la Mỹ (USD)
Đồng Euro (EUR)

30/06/2026

01/01/2026

39.375,73

135.516,85

109,03

114,13

27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm
Doanh thu cung cấp dịch vụ

Kỳ này

Kỳ trước

VND

VND

3.954.453.104.709

2.462.101.298.056

79.079.741.247

105.375.722.205

4.033.532.845.956

2.567.477.020.261

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

45.999.995

20.114.086

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Hàng bán bị trả lại

Kỳ này

Kỳ trước

VND

VND

2.050.406.697

46.431.718

2.050.406.697

46.431.718

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	3.842.812.337.913	2.392.928.235.055
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	60.337.484.410	72.659.087.621
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(161.442.750)	(10.000.000)
	3.902.988.379.573	2.465.577.322.676

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	29.965.981.379	16.976.743.713
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	20.572.641.795	20.178.296.653
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.606.605.614	9.412.199.162
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)	37.500.000.000	-
	93.645.228.788	46.567.239.528
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	2.366.247.547	4.418.975.341

(*) Lãi chuyển nhượng một phần khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia, xem thêm tại thuyết minh 05.

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	59.178.000.142	36.020.061.132
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.601.898.641	2.454.995.011
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	11.495.288	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	283.320.000	1.682.370.354
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư (*)	1.115.598.162	-
Chi phí tài chính khác	521.770.694	-
	65.712.082.927	40.157.426.497
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	6.121.853.205	3.796.625.972

(*) Lỗ chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Tây Nguyên (Xem thêm tại thuyết minh số 03.)

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.340.948.348	14.325.352.801
Chi phí nhân công	4.388.090.751	3.697.718.677
Chi phí hoa hồng môi giới	166.593.076	428.057.446
Chi phí khấu hao tài sản cố định	102.688.154	129.647.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.239.735.124	10.558.649.725
Chi phí khác bằng tiền	719.232.132	651.522.315
	31.957.287.585	29.790.948.676

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.762.251.310	23.554.802.255
Chi phí khấu hao tài sản cố định	754.559.942	1.136.610.252
Thuế, phí, lệ phí	171.754.304	59.029.325
Chi phí dự phòng	58.575.534	193.961.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.202.431.622	9.108.012.918
Chi phí khác bằng tiền	5.904.051.206	4.871.867.123
Lợi thế thương mại phân bổ	391.554.329	391.554.330
	40.245.178.247	39.315.837.977

34 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	3.818.181.818	-
Thu hồi tiền cọc do thanh lý hợp đồng trước hạn	62.404.177	-
Thu nhập khác	616.686.557	319.408.748
	4.497.272.552	319.408.748
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	5.000.000	-

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt	884.720.273	2.339.363.922
Chi phí khác	125.044.493	307.109.911
	1.009.764.766	2.646.473.833

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.349.214.809	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	15.715.484.212	12.899.766.144
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.064.699.021	12.899.766.144

37 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	59.118.874.631	53.815.118.572
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	59.118.874.631	53.815.118.572

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.147.553.074	1.318.572.164
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.246.127.178	288.966.934
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(89.924.193)	(3.152.695.430)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.303.756.059	(1.545.156.332)

38 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	Kỳ trước (**) (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	51.664.766.794	34.630.120.347
Các khoản điều chỉnh	(516.647.668)	(346.301.203)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)</i>	(516.647.668)	(346.301.203)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	51.148.119.126	34.283.819.144
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	402.753.343	402.753.343
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	127	85

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2026 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2026.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua theo Nghị quyết số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026, chi tiết như sau:

	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	34.630.120.347	34.630.120.347
Các khoản điều chỉnh	(346.301.203)	(346.301.203)
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	(346.301.203)	(346.301.203)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	34.283.819.144	34.283.819.144
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	379.960.971	402.753.343
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	90	85

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	22.284.858.620	49.179.901.202
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.449.274.890.340	1.075.075.292.666
Chi phí nhân công	68.319.932.464	67.136.964.707
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.253.622.868	18.432.715.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.145.521.990	57.563.608.518
Chi phí khác	9.785.117.389	10.284.141.900
	1.614.063.943.671	1.277.672.624.987

40 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	20.115.720.000	-	-	20.115.720.000
Đầu tư dài hạn	-	433.979.020.000	-	433.979.020.000
	20.115.720.000	433.979.020.000	-	454.094.740.000
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000
Đầu tư dài hạn	-	574.512.630.000	-	574.512.630.000
	-	574.512.630.000	-	594.911.670.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	511.141.054.159	-	-	511.141.054.159
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.739.881.337.814	12.367.687.041	-	1.752.249.024.855
Các khoản cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	428.581.852.981	43.927.000.000	-	472.508.852.981
	2.679.604.244.954	56.294.687.041	-	2.735.898.931.995
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	501.073.842.912	-	-	501.073.842.912
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.274.911.790.854	17.775.579.910	-	1.292.687.370.764
Các khoản cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	191.753.438.836	147.000.000.000	-	338.753.438.836
	1.967.739.072.602	164.775.579.910	-	2.132.514.652.512

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Các khoản vay	1.768.917.162.631	237.777.000.000	-	2.006.694.162.631
Phải trả người bán, phải trả khác	337.549.979.706	14.008.413.132	-	351.558.392.838
Chi phí phải trả	8.367.480.947	-	-	8.367.480.947
	2.114.834.623.284	251.785.413.132	-	2.366.620.036.416
Tại ngày 01/01/2026				
Các khoản vay	1.292.451.954.831	387.300.000.000	-	1.679.751.954.831
Phải trả người bán, phải trả khác	145.618.076.260	10.594.905.051	-	156.212.981.311
Chi phí phải trả	57.191.592.770	-	-	57.191.592.770
	1.495.261.623.861	397.894.905.051	-	1.893.156.528.912

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.

41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	227.923.720.000	-
b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.197.575.570.464	1.546.655.771.234
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.870.633.362.664	1.128.200.436.261
d) Thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo		
Tổng giá trị thanh lý công ty con trong kỳ	250.000.000.000	-
Giá trị thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền	250.000.000.000	-
Tiền và tương đương tiền thực có trong công ty con được thanh lý	128.015.031	-

42. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

43 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Cáp và vật liệu viễn thông VND	Xây dựng và kinh doanh bất động sản VND	Đầu tư tài chính và lĩnh vực khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.953.577.618.506	32.099.248.195	45.805.572.558	4.031.482.439.259
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	110.991.688.141	17.461.367.062	41.004.483	128.494.059.686
Tổng chi phí mua tài sản cố định	304.793.820	2.590.574.074	11.658.105.194	14.553.473.088
Tài sản bộ phận trực tiếp	2.089.271.046.946	1.007.043.683.095	4.561.035.542.381	7.657.350.272.422
Tổng tài sản	2.089.271.046.946	1.007.043.683.095	4.561.035.542.381	7.657.350.272.422
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	1.540.221.593.654	142.569.653.895	1.124.252.578.336	2.807.043.825.885
Nợ phải trả không phân bổ				59.118.874.631
Tổng nợ phải trả	1.540.221.593.654	142.569.653.895	1.124.252.578.336	2.866.162.700.516

Theo khu vực địa lý

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

44 . NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dược OPC	Ông Hoàng Lê Sơn là Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Công nghệ Tài chính Encapital	Ông Hoàng Lê Sơn là Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Bất động sản Capella	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tasco	Ông Bùi Quang Bách là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị	Ông Trần Việt Anh là Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Cát thạch anh Cao cấp Vico	Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Ông Phương Xuân Thụy là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	Ông Trần Việt Anh là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Phương Xuân Thụy là Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần SJ Group	Ông Bùi Quang Bách là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Phương Xuân Thụy là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Ông Trần Việt Anh là Thành viên Hội đồng quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán	Các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.999.995	20.114.086
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	45.999.995	20.114.086
Mua hàng hóa, dịch vụ	670.619.735	476.234.257
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	129.388.473	103.112.383
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	167.723.712	363.018.170
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	358.013.856	-
Công ty Cổ phần Dược OPC	15.493.694	10.103.704
Lãi tiền gửi, cho vay	2.366.247.547	4.418.975.341
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	2.348.219.779	4.418.975.341
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	18.027.768	-
Chi phí đi vay	6.121.853.205	6.641.612.273
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	2.789.469.644	3.784.872.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	3.332.383.561	2.856.739.725
<i>Trong đó:</i>		
+ Chi phí đi vay được vốn hóa	-	2.844.986.301
+ Chi phí đi vay ghi nhận vào chi phí trong kỳ	3.332.383.561	11.753.424
Thoái vốn	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	15.000.000.000	-
Thu nhập khác	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	5.000.000	-

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt tại Công ty mẹ		2.940.781.848	2.822.870.736
Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	480.000.000	408.888.888
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/04/2025 Miễn nhiệm ngày 24/04/2026)	160.000.000	80.000.000
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT (Giữ chức danh Phó Chủ tịch đến ngày 22/04/2025)	150.000.000	205.200.000
Ông Hoàng Lê Sơn	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT (Miễn nhiệm Chủ tịch UBKT ngày 20/01/2026)	240.000.000	240.000.000

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt tại Công ty mẹ (tiếp theo)			
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT Chủ tịch UBKT (Từ ngày 24/04/2026 - trước đó là Chủ tịch tạm thời từ ngày 20/01/2026) Thành viên UBKT (Đến ngày 20/01/2026)	150.000.000	138.000.000
Bà Trần Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT và UBKT (Bổ nhiệm ngày 24/04/2026)	50.000.000	-
Ông Phạm Hồng Diệp	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/04/2025)	-	40.000.000
Ông Trần Quang Khang	Tổng Giám đốc	1.290.781.848	1.290.781.848
Bà Võ Nữ Từ Anh	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 16/07/2026)	420.000.000	420.000.000

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

45 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Thị Bích Thảo

Bùi Hương Thủy

Trần Quang Khang

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025	
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
NGUỒN VỐN		VND	
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.405.623.967.969	2.405.623.967.969
310	Nợ ngắn hạn	1.657.360.922.126	1.657.360.922.126
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.140.702.647	Trình bày lại
319	Phải trả ngắn hạn khác	56.225.156.680	Đổi tên, đổi mã số
Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			Trình bày lại, đổi mã số
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
NGUỒN VỐN		VND	
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.405.623.967.969	2.405.623.967.969
310	Nợ ngắn hạn	1.657.360.922.126	1.657.360.922.126
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	5.693.572.319	Trình bày lại
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	13.140.702.647	Đổi tên, đổi mã số
320	Phải trả ngắn hạn khác	50.531.584.361	Trình bày lại, đổi mã số

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025	
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND	
23	Chi phí lãi vay	36.020.061.132	36.020.061.132
c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ			Đổi tên, đổi mã số
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(31.014.686.892)	(30.947.912.005)
06	Chi phí lãi vay	36.020.061.132	36.020.061.132
12	Tăng, giảm chi phí trả trước	3.177.533.752	Đổi tên
14	Tiền lãi vay đã trả	(29.574.419.189)	Đổi tên
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	10.887.367.754	10.820.592.867

