

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

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 giữa niên độ đã được soát xét	05 - 42
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08 - 09
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính 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 Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 26 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Hội đồng Quản trị:

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch	Từ nhiệm từ ngày 24/04/2026
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm từ ngày 25/06/2026
Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 25/06/2026
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 31/05/2026

Ban Kiểm soát:

Ông Lê Văn Minh	Trưởng ban
Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên
Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên

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 giữa niên độ này là Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc - Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Chấn Minh - Phó Tổng Giám đốc được Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc ủy quyền ký Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 theo Văn bản ủy quyền số 005-26/UQ/SLD-TGD ngày 25/06/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 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 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số 005-
26/UQ/SLD-TGD ngày 25/06/2026)

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

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 Địa ốc Sacom

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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 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 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 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 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 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 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 Địa ốc Sacom tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và 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 giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of  International

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		93.090.602.002	95.696.298.334
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	4.888.232.279	10.306.635.794
111	1. Tiền		888.232.279	1.306.635.794
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	9.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	20.128.733.700	20.413.642.739
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.368.562.590	22.368.562.590
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		13.013.700	14.602.739
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		56.357.987.906	53.996.520.516
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.347.768.562	5.511.470.236
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.117.512.300	1.552.745.320
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	50.327.883.349	47.328.209.231
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(435.176.305)	(395.904.271)
140	IV. Hàng tồn kho	09	10.424.700	9.421.147
141	1. Hàng tồn kho		10.424.700	9.421.147
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.705.223.417	10.970.078.138
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	41.576.160	46.739.801
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.663.647.257	10.923.338.337
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		763.045.061.922	743.330.414.428
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.046.085.750	11.877.126.938
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	7.046.085.750	7.324.357.928
215	2. Phải thu dài hạn khác	07	-	4.552.769.010
220	II. Tài sản cố định		14.985.373.759	1.953.675.686
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	13.224.545.978	169.525.683
222	- Nguyên giá		16.103.013.032	2.746.651.509
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.878.467.054)	(2.577.125.826)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.760.827.781	1.784.150.003
228	- Nguyên giá		2.159.000.000	2.159.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(398.172.219)	(374.849.997)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	732.304.576.164	720.785.504.993
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		732.304.576.164	710.019.717.544
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	10.765.787.449
270	IV. Tài sản dài hạn khác		8.709.026.249	8.714.106.811
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	8.709.026.249	8.714.106.811
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		856.135.663.924	839.026.712.762

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		115.447.933.118	98.863.564.057
310	I. Nợ ngắn hạn		115.447.933.118	98.863.564.057
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.990.776.609	1.678.883.656
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	858.343.300	1.174.924.165
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	121.541.290	121.541.290
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	43.615.100	53.413.889
315	5. Phải trả người lao động		617.257.100	1.015.448.100
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	480.573.485	674.972.829
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	31.613.148.935	11.305.889.829
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	77.500.000.000	81.600.000.000
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.222.677.299	1.238.490.299
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	740.687.730.806	740.163.148.705
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		785.730.950.000	785.730.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		785.730.950.000	785.730.950.000
412	2. Thặng dư vốn		(347.636.692)	(347.636.692)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(45.305.517.501)	(45.830.099.602)
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(45.830.099.602)	(46.645.882.313)
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		524.582.101	815.782.711
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		856.135.663.924	839.026.712.762

Huỳnh Thị Phụng
Người lập

Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh
Phó Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số 005-
26/UQ/SLD-TGD ngày 25/06/2026)
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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	23	42.668.062	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.668.062	-
11	4. Giá vốn hàng bán	24	171.178.355	(10.000.000)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(128.510.293)	10.000.000
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	25	8.122.479.043	5.480.756.289
23	8. Chi phí tài chính	26	2.594.909.591	269.427.397
24	Trong đó: Chi phí đi vay		2.311.589.591	1.686.027.397
25	9. Chi phí bán hàng	27	165.361.918	10.611.765
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	4.025.696.005	4.347.685.925
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.208.001.236	863.031.202
31	13. Thu nhập khác		-	70.990.454
32	13. Chi phí khác	29	683.419.135	558.508.898
40	14. Lợi nhuận khác		(683.419.135)	(487.518.444)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		524.582.101	375.512.758
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		524.582.101	375.512.758
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	7	5

Huỳnh Thị Phượng
Người lập

Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số 005-26/UQ/SLD-TGD ngày 25/06/2026)
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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 VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		524.582.101	375.512.758
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		316.889.376	137.889.399
03	- Các khoản dự phòng		322.592.034	(1.385.339.194)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(8.120.551.634)	(5.475.812.108)
06	- Chi phí đi vay		2.311.589.591	1.686.027.397
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.644.898.532)	(4.661.721.748)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.689.992.844	13.182.747.926
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(22.285.862.173)	(48.731.805.275)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		17.343.360.922	38.080.298.529
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		10.244.203	88.532.193
14	- Chi phí đi vay đã trả		(10.474.521)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.813.000)	(81.600.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(7.913.450.257)	(2.123.548.375)
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		(1.527.093.931)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(6.500.000.000)
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.122.140.673	5.402.176.648
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		6.595.046.742	(1.097.823.352)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		12.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(16.100.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(4.100.000.000)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.418.403.515)	(3.221.371.727)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.306.635.794	6.097.266.922
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	4.888.232.279	2.875.895.195



Huỳnh Thị Phượng
Người lập



Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng




Nguyễn Chấn Minh
Phó Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số 005-
26/UQ/SLD-TGD ngày 25/06/2026)
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 26 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 785.730.950.000 VND; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 23 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 17 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: đầu tư, kinh doanh và cho thuê bất động sản.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh kéo dài hơn 12 tháng.

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 06 tháng đầu năm 2026, Công ty thi công hoàn thành Dự án Nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside và đưa vào khai thác. Do đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 0,042 tỷ VND so với kỳ trước và Giá vốn hàng bán tăng 0,181 tỷ VND so với kỳ trước chủ yếu đến từ chi phí khấu hao.

Bên cạnh đó, Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này tăng 2,641 tỷ VND do ghi nhận lãi tiền gửi thu được sau khi thu hồi khoản tiền ký quỹ thực hiện dự án Samland Riverside. Đồng thời, trong kỳ, Công ty ghi nhận chi phí lãi vay tăng so với kỳ trước là 0,625 tỷ VND, trích dự phòng đầu tư chứng khoán kinh doanh 0,283 tỷ VND (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 26) dẫn đến Chi phí tài chính tăng 2,325 tỷ VND so với kỳ trước.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ tăng 0,149 tỷ VND so với kỳ trước.

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.

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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 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 38 của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi;
- 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 giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . 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 đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua 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.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chúng 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 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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 bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . 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 ghi nhận sau 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 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	25 năm
Phương tiện vận tải	08 năm
Thiết bị văn phòng	04 - 05 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm quản lý	03 năm

2.11 . 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.



2.12 . 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 Công ty Cổ phần SAM Holdings : trong đó, Công ty là bên nhận tiền góp vốn 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 phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần phải chia cho bên góp vốn theo thỏa thuận của BCC.

2.13 . 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . 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:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm;
- Chi phí hoa hồng bán căn hộ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của từng dự án và được phân bổ theo từng dự án khi có phát sinh doanh thu bán căn hộ, phương pháp phân bổ theo tỷ lệ diện tích căn hộ;
- 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 từ 01 năm đến 03 năm.

2.15 . 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.

2.16 . 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.

2.17 . 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”.

2.18 . Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.19 . 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).

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.

2.20 . 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 giữa niên độ;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.21 . 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.

Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán phát sinh trong kỳ bao gồm: chi phí thực hiện dự án đã tạm trích vào giá vốn sau khi thực hiện thanh lý hợp đồng dịch vụ trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

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

2.23 . 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.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong đó:

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 hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . 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.

2.26 . 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty bán ra. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi không kỳ hạn	888.232.279	1.306.635.794
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	9.000.000.000
	4.888.232.279	10.306.635.794

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

	Loại tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
- Ngân hàng TMCP Việt Á	VND	855.096.932	1.286.146.726
- Các ngân hàng khác	VND	33.135.347	20.489.068
		888.232.279	1.306.635.794

Các khoản tương đương tiền

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Tân Bình	VND	01 tháng	4,75%	4.000.000.000

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	13.013.700	13.013.700	14.602.739	-
	<u>13.013.700</u>	<u>13.013.700</u>	<u>14.602.739</u>	<u>-</u>

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

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Tân Bình	VND	1 tháng	4,75%	13.013.700

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần DNP Holding	22.368.562.590	20.115.720.000	22.368.562.590	20.399.040.000
	<u>22.368.562.590</u>	<u>20.115.720.000</u>	<u>22.368.562.590</u>	<u>20.399.040.000</u>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	662.960.780	-	883.947.704	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	4.181.823.250	-	4.124.538.000	-
- Các khách hàng khác	502.984.532	(435.176.305)	502.984.532	(395.904.271)
	5.347.768.562	(435.176.305)	5.511.470.236	(395.904.271)
b) Dài hạn				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	-	-	220.986.928	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	7.046.085.750	-	7.103.371.000	-
	7.046.085.750	-	7.324.357.928	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO	271.953.000	-	271.953.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư PQLand	-	-	720.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thiết kế TTT Architects	284.846.100	-	430.792.320	-
- Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh	107.613.200	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Nhất Nguyên	188.100.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ An Nam Thịnh	195.000.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	70.000.000	-	130.000.000	-
	1.117.512.300	-	1.552.745.320	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về tạm ứng ⁽¹⁾	16.734.931.339	-	5.827.459.231	-
- Ký cược, ký quỹ	283.269.010	-	4.289.500.000	-
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	-	-	4.279.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Mach	273.269.010	-	-	-
+ Các đối tượng khác	10.000.000	-	10.000.000	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi nhánh Nhơn Trạch ⁽³⁾	33.099.373.000	-	37.000.940.000	-
- Phải thu khác	210.310.000	-	210.310.000	-
	50.327.883.349	-	47.328.209.231	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	4.552.769.010	-
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	-	-	4.279.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Mach	-	-	273.269.010	-
	-	-	4.552.769.010	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Ông Nguyễn Chấn Minh	13.745.526.535	-	4.578.560.235	-
	13.745.526.535	-	4.578.560.235	-

(1) Trong đó, bao gồm khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Chấn Minh - Phó Tổng Giám đốc Công ty - với số tiền 13.745.526.535 VND, tăng thêm 9.166.966.300 VND so với số dư đầu năm (số tiền 4.578.560.235 VND) do tạm ứng bổ sung phục vụ tiến độ dự án Chung cư Samland Riverside. Khoản tạm ứng không có tài sản đảm bảo, không phát sinh lãi suất và dự kiến được hoàn ứng trong Quý 2/2027. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản tạm ứng chưa đến hạn thu hồi và Ban Tổng Giám đốc đánh giá có khả năng thu hồi đầy đủ.

(2) Khoản ký quỹ cho Sở Tài chính (trước đây là Sở kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Dự án chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng Samland Riverside tại số 147, đường Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục số 2 ngày 03/07/2018 của bản Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017, với tổng số tiền ký quỹ là 8.559.000.000 VND. Ngày 08/06/2026, Sở Tài chính và Công ty đã ký kết Biên bản thanh lý, chấm dứt hiệu lực của Thỏa thuận ký quỹ số 13/TTKQ-2017. Số tiền đã được thu hồi toàn bộ trong kỳ. (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 10a)

(3) Khoản tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu dân cư tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai. (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 10a)

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu kỳ (Trình bày lại)	
	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				
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
+ Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside	502.984.532	67.808.227	502.984.532	107.080.261
	502.984.532	67.808.227	502.984.532	107.080.261

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	10.424.700	-	9.421.147	-
	10.424.700	-	9.421.147	-

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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 phường Nhon Trạch ⁽²⁾	589.381.093.964	589.381.093.964	572.626.165.532	572.626.165.532
	732.304.576.164	732.304.576.164	710.019.717.544	710.019.717.544

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư 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 mới công trình khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ - thương mại theo quy hoạch được duyệt để bán, cho thuê theo quy định pháp luật hiện hành.
- 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: Tại thời điểm 30/06/2026, 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.
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư.
- 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 thành phố 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 thành phố 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.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công trình nhà xe 5 tầng tại Chung cư Samsora Riverside	-	10.765.787.449
	-	10.765.787.449

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
- Mua trong kỳ	-	-	161.452.500	161.452.500
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	13.194.909.023	-	-	13.194.909.023
Số dư cuối kỳ	13.232.509.023	2.390.890.909	479.613.100	16.103.013.032
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.236.203.409	303.322.417	2.577.125.826
- Khấu hao trong kỳ	213.858.260	77.343.750	10.139.218	301.341.228
Số dư cuối kỳ	251.458.260	2.313.547.159	313.461.635	2.878.467.054
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	154.687.500	14.838.183	169.525.683
Tại ngày cuối kỳ	12.981.050.763	77.343.750	166.151.465	13.224.545.978

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại cuối kỳ
		VND	VND	VND
Nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside	Đang sử dụng	11.298.602.023	150.648.028	11.147.953.995
Hệ thống PCCC Nhà xe 05 tầng	Đang sử dụng	1.896.307.000	63.210.232	1.833.096.768
Các tài sản khác	Đang sử dụng	2.908.104.009	2.664.608.794	243.495.215

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.459.690.909 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
Số dư cuối kỳ	2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	314.849.997	60.000.000	374.849.997
- Khấu hao trong kỳ	23.322.222	-	23.322.222
Số dư cuối kỳ	338.172.219	60.000.000	398.172.219
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.784.150.003	-	1.784.150.003
Tại ngày cuối kỳ	1.760.827.781	-	1.760.827.781

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại cuối kỳ VND
QSDĐ nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside	Đang sử dụng	2.099.000.000	338.172.219	1.760.827.781
Phần mềm quản lý	Đang sử dụng	60.000.000	60.000.000	-

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.000.000 VND.

(*) Đây là Quyền sử dụng đất 432 m² tại số 207A, Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất hiện đang được sử dụng làm Nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside.

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.149.643	984.568
- Các khoản khác	28.426.517	43.755.233
	41.576.160	46.739.801
b) Dài hạn		
- Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.365.417	1.815.910
- Các khoản khác	18.022.112	32.652.181
	8.709.026.249	8.714.106.811

(*) Chi phí hoa hồng bán hàng liên quan đến Dự án Chung cư Samland Riverside. (Thông tin chi tiết của Dự án xem tại Thuyết minh số 10a)

14 . VAY NGẮN HẠN

- a) Vay ngắn hạn
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm ⁽¹⁾
 - Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia ⁽²⁾
 - Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
	42.600.000.000	-	-	42.600.000.000
	39.000.000.000	-	4.100.000.000	34.900.000.000
	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
	81.600.000.000	12.000.000.000	16.100.000.000	77.500.000.000

- b) Các khoản vay đối với các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

Mối quan hệ	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Công ty trong cùng Tập đoàn	42.600.000.000	12.494.189.586	42.600.000.000	11.057.694.243
Công ty liên kết của Công ty mẹ	34.900.000.000	874.663.563	39.000.000.000	10.043.836
	77.500.000.000	13.368.853.149	81.600.000.000	11.067.738.079

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn với các bên liên quan như sau:

STT	Hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức bảo đảm	Mục đích vay	Cuối kỳ	Đầu năm
						VND	VND
1	Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/STL-SHDS/HĐVV ngày 30/09/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/09/2023	6,8%/năm	12 tháng và tự động gia hạn hàng năm cho đến khi có Phụ lục mới hoặc biến bán thanh lý hợp đồng	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động	42.600.000.000	42.600.000.000
2	Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia Hợp đồng cho vay vốn số 03/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 30/12/2025	4,7%/năm	12 tháng	Tín chấp	Bổ sung vốn kinh doanh	34.900.000.000	39.000.000.000
						<u>77.500.000.000</u>	<u>81.600.000.000</u>

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	14.312.400	5.715.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	14.312.400	5.715.000
<i>Bên khác</i>	2.976.464.209	1.673.168.656
- Công ty TNHH Văn Lang	-	1.551.494.445
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Á Long	2.610.657.000	-
- Các đối tượng khác	365.807.209	121.674.211
	2.990.776.609	1.678.883.656

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside (*)	858.343.300	1.174.924.165
	858.343.300	1.174.924.165

(*) Xem thông tin chi tiết của dự án Chung cư Samland Riverside tại Thuyết minh số 10a.

17 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức	121.541.290	121.541.290
	121.541.290	121.541.290

Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu là 121.541.290 VND. Đây là khoản cổ tức phải trả cho các cổ đông chưa lưu ký. Công ty đã thông báo cụ thể thời gian, địa điểm chi trả trực tiếp tại trụ sở. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, dù đã quá thời hạn theo thông báo nhưng các cổ đông vẫn chưa đến nhận.

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập cá nhân	-	53.413.889	343.220.616	353.019.405	-	43.615.100
	-	53.413.889	343.220.616	353.019.405	-	43.615.100

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chi phí phải trả khác	480.573.485	674.972.829
	480.573.485	674.972.829

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	30.746.750	29.841.750
- Chi phí đi vay phải trả	13.368.853.149	11.067.738.079
- Phải trả về Hợp tác đầu tư - Công ty Cổ phần SAM Holdings (*)	18.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	213.549.036	208.310.000
	31.613.148.935	11.305.889.829

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	12.494.189.586	11.057.694.243
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	874.663.563	10.043.886
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	18.000.000.000	-
	31.368.853.149	11.067.738.079

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với bên liên quan là Công ty Cổ phần SAM Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2026/HTĐT/SAM-SLD ngày 05/01/2026 và các Phụ lục hợp đồng, với các thông tin chi tiết như sau:

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần SAM Holdings (Bên đầu tư) - Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (Bên nhận đầu tư);
- Mục đích hợp tác kinh doanh: thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
- Hình thức và tiến độ góp vốn: Tổng giá trị hợp tác đầu tư theo Hợp đồng và các Phụ lục đã ký kết là 23.000.000.000 VND. Bên đầu tư chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên nhận đầu tư sau khi ký Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo vào từng thời điểm trong thời hạn 03 ngày làm việc;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: việc phân chia lợi nhuận được tính toán dựa trên tình hình thực tế mà khoản đầu tư mang lại. Lợi nhuận hợp tác đầu tư sẽ được chuyển cho Bên đầu tư vào thời điểm kết thúc Hợp đồng;
- Thời hạn thực hiện hợp tác đầu tư: bắt đầu kể từ ngày ký hợp đồng này và chấm dứt vào thời điểm do Bên nhận đầu tư thông báo cho Bên đầu tư bằng văn bản và các bên tiến hành thanh lý hợp đồng;
- Tình hình của hợp đồng tại 30/06/2026: Công ty đã nhận đủ tiền góp vốn hợp tác đầu tư từ Bên đầu tư và hoàn trả 5.000.000.000 VND. Số dư hợp tác đầu tư tại thời điểm cuối kỳ là 18.000.000.000 VND.

21 . 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(46.645.882.313)	739.347.365.994
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	375.512.758	375.512.758
Số dư cuối kỳ trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(46.270.369.555)	739.722.878.752
Số dư đầu năm nay	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(45.830.099.602)	740.163.148.705
Lãi trong kỳ này	-	-	-	524.582.101	524.582.101
Số dư cuối kỳ này	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(45.305.517.501)	740.687.730.806

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	673.452.460.000	85,71	673.452.460.000	85,71
- Ông Huỳnh Đức Thanh	44.393.690.000	5,65	44.393.690.000	5,65
- Cổ đông khác	67.884.800.000	8,64	67.884.800.000	8,64
	785.730.950.000	100,00	785.730.950.000	100,00

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	785.730.950.000	785.730.950.000
- Vốn góp cuối kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	121.541.290	121.541.290
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	121.541.290	121.541.290

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	78.573.095	78.573.095
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.573.095	78.573.095
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	78.573.095
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	609.934.999

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.171.102.854	1.144.225.167
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	582.911.427
	1.171.102.854	1.727.136.594

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.668.062	-
	42.668.062	-

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	332.621.105	-
Các khoản ghi giảm giá vốn khác	(161.442.750)	(10.000.000)
	171.178.355	(10.000.000)
	-	20.960.824

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)

Trong đó:

+ Còn tồn kho

- 20.960.824

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi ⁽¹⁾	4.008.224.669	371.202.758
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư ⁽²⁾	4.114.254.374	5.109.553.531
	8.122.479.043	5.480.756.289
	-	74.986.301

Trong đó: Doanh thu tài chính cung cấp các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)

⁽¹⁾ Trong đó bao gồm khoản lãi tiền gửi thu được khi thanh lý Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017 theo Biên bản thanh lý ngày 08/06/2026 với số tiền là 3.896.358.902 VND. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 07)

⁽²⁾ Căn cứ vào các điều khoản thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư và Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư, các bên cùng tính toán và xác định số lợi nhuận phát sinh trong quá trình hợp tác đầu tư để ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	2.311.589.591	1.686.027.397
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	283.320.000	-
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	(1.416.600.000)
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(1.416.600.000)
	2.594.909.591	269.427.397
	2.311.589.591	1.686.027.397

Trong đó: Chi phí tài chính mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.695	1.848.612
Chi phí nhân công	124.691.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.267.270	8.763.153
Chi phí khác bằng tiền	147.953	-
	165.361.918	10.611.765

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.129.833	26.604.741
Chi phí nhân công	2.328.342.900	2.705.470.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	82.289.811	114.567.177
Chi phí dự phòng	39.272.034	31.260.806
Chi phí dịch vụ mua ngoài	991.388.091	930.129.184
Chi phí khác bằng tiền	581.273.336	539.653.117
	4.025.696.005	4.347.685.925
	65.736.775	59.010.634

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, phạt hợp đồng	683.419.135	252.319.960
Chi phí khác	-	306.188.938
	683.419.135	558.508.898

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	524.582.101	375.512.758
Các khoản điều chỉnh tăng	260.310.271	4.484.357.335
- Chi phí không hợp lệ	260.310.271	3.864.256.268
- Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132	-	620.101.067
Các khoản điều chỉnh giảm	(784.892.372)	(4.859.870.093)
- Chuyển lỗ các năm trước (*)	(784.892.372)	(4.859.870.093)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

(*) Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 05 năm tiếp theo kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể có chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến 30/06/2026	Chưa được chuyển lỗ tại ngày 30/06/2026	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế
		VND	VND	VND	
2022	2027	59.395.911.373	10.602.051.651	48.793.859.722	Chưa kiểm tra
2023	2028	7.270.050.862	-	7.270.050.862	Chưa kiểm tra
		66.665.962.235	10.602.051.651	56.063.910.584	

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai của Công ty chưa được cơ quan Thuế địa phương quyết toán vào ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

31 . 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
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	524.582.101	375.512.758
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	524.582.101	375.512.758
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7	5

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

32 . 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	48.729.268.878
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	7.425.527	28.453.353
Chi phí nhân công	2.453.033.900	2.705.470.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	316.889.376	114.567.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.595.348	928.892.337
Chi phí khác bằng tiền	581.462.843	539.653.117
Chi phí dự phòng	39.272.034	31.260.806
	26.808.537.648	53.077.566.568

33 . 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 giá thị trường, 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 ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	20.115.720.000	-	-	20.115.720.000
	20.115.720.000	-	-	20.115.720.000
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000
	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000

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 sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.888.232.279	-	-	4.888.232.279
Phải thu khách hàng, phải thu khác	55.240.475.606	2.749.692.000	4.296.393.750	62.286.561.356
	60.128.707.885	2.749.692.000	4.296.393.750	67.174.793.635
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.306.635.794	-	-	10.306.635.794
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.443.775.196	7.408.877.438	4.468.249.500	64.320.902.134
	62.750.410.990	7.408.877.438	4.468.249.500	74.627.537.928

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính 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				
Vay và nợ	77.500.000.000	-	-	77.500.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	34.725.466.834	-	-	34.725.466.834
Chi phí phải trả	480.573.485	-	-	480.573.485
	112.706.040.319	-	-	112.706.040.319
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	81.600.000.000	-	-	81.600.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	13.106.314.775	-	-	13.106.314.775
Chi phí phải trả	674.972.829	-	-	674.972.829
	95.381.287.604	-	-	95.381.287.604

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.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	12.000.000.000	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	16.100.000.000	-

35 . THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về việc chưa đảm bảo điều kiện về Công ty đại chúng

Ngày 27/09/2025, Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom công bố thông tin theo văn bản thông báo số 58-25/TB-SLD-PTC về việc không đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng. Căn cứ Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam lập ngày 24/09/2025 đính kèm, Công ty có tổng cộng 626 cổ đông, trong đó:

- 02 cổ đông lớn nắm giữ 91,36% số cổ phiếu có quyền biểu quyết;
- 624 cổ đông còn lại nắm giữ 8,64% số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

Như vậy, Công ty không đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do không đảm bảo có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ.

Ngày 24/04/2026, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã họp và thông qua Tờ trình 05/2026/TTr-HĐQT về việc hủy tư cách công ty đại chúng, hủy đăng ký chứng khoán tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và hủy đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên hệ thống giao dịch UPCoM sau khi hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Đại hội đồng cổ đông đồng ý ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện toàn bộ công việc, thủ tục cần thiết để triển khai các nội dung nêu trên.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom cam kết tiếp tục thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ liên quan đến Công ty đại chúng cho đến khi nhận được thông báo của Ủy ban Chứng khoán về việc chấm dứt tư cách Công ty đại chúng theo quy định pháp luật hiện hành.

36 . 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 giữa niên độ này.

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 SAM Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Ông Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 24/04/2026)
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 25/06/2026)
Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 25/06/2026)
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 31/05/2026)
Ông Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Văn Tuyền	Thành viên Ban kiểm soát

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:

	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa dịch vụ		-	20.960.824
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Cùng Công ty mẹ	-	6.045.454
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	-	14.915.370
Chi phí quản lý doanh nghiệp		65.736.775	59.010.634
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Cùng Công ty mẹ	21.680.553	36.608.745
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	44.056.222	22.401.889
Chi phí lãi vay		2.311.589.591	1.686.027.397
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Cùng Công ty mẹ	1.436.495.343	1.686.027.397
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	864.619.727	-
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Cùng Công ty mẹ	10.474.521	-
Lãi cho vay		-	74.986.301
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty cùng Tập đoàn	-	74.986.301

	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi tiền đi góp vốn hợp tác đầu tư		-	12.500.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	12.500.000.000
Thu hồi tiền đi góp vốn hợp tác đầu tư		-	13.394.698.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	13.394.698.000
Lợi nhuận từ góp vốn hợp tác đầu tư		-	1.265.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	1.265.000.000
Nhận tiền góp vốn hợp tác đầu tư		23.000.000.000	9.840.302.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	23.000.000.000	9.840.302.000
Hoàn trả tiền góp vốn hợp tác đầu tư		5.000.000.000	9.840.302.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	5.000.000.000	9.840.302.000
Nhận tiền vay		12.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Cùng Công ty mẹ	12.000.000.000	
Trả tiền vay		16.100.000.000	
- Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Cùng Công ty mẹ	12.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	4.100.000.000	
Chi tiền cho vay		-	6.500.000.000
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	-	6.500.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
- Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	100.000.002	100.000.002
- Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 24/04/2026)	41.898.148	25.694.444
- Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	53.333.334	53.333.334
- Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT	53.333.334	53.333.334
- Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2025)	-	32.777.778
- Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 25/06/2026)	3.750.000	-
- Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 25/06/2026)	58.125.000	1.957.000

	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	781.630.000	780.595.000
- Ông Trần Trí Đức	Phó tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 31/05/2026)	434.935.000	551.560.000
- Ông Lê Văn Minh	Trưởng BKS	46.666.668	46.666.668
- Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên BKS	19.999.998	19.999.998
- Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên BKS	19.999.998	19.999.998
- Bà Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	225.875.000	224.340.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan 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.

38 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 của Công ty trong kỳ trước.

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

38 . THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2025

Mã số	Khoản mục	Số tiền
		VND

300 C. NỢ PHẢI TRẢ (tiếp theo)

310	I. Nợ ngắn hạn	
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	674.972.829
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	11.427.431.119
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	81.600.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.238.490.299

400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU

412	2. Thặng dư vốn cổ phần	(347.636.692)
-----	-------------------------	---------------

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	5.480.756.289
22	7. Chi phí tài chính	269.427.397
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	1.686.027.397

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(5.475.812.108)
06	- Chi phí lãi vay	1.686.027.397
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	88.532.193

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày

27/10/2025

Mã số	Khoản mục	Số tiền
		VND

300 C. NỢ PHẢI TRẢ (tiếp theo)

310	I. Nợ ngắn hạn	
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	674.972.829
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	11.305.889.829
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	81.600.000.000
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.238.490.299

400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU

412	2. Thặng dư vốn	(347.636.692)
-----	-----------------	---------------

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

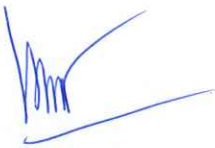
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	5.480.756.289
23	6. Chi phí tài chính	269.427.397
24	- Trong đó: Chi phí đi vay	1.686.027.397

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(5.475.812.108)
06	- Chi phí đi vay	1.686.027.397
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	88.532.193



Huỳnh Thị Phượng
Người lập



Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh
Phó Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số
005-26/UQ/SLD-TGD ngày 25/06/2026)
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026