

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 38
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 38

0111  
CHI  
CÔNG  
IANG  
A  
INH PH

## **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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **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 tỉnh 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 Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch	Bỏ nhiệm từ ngày 22/04/2025
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	
Ông Trần Oanh	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2025

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm từ ngày 25/06/2025
Ông Nguyễn Chấn Minh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 25/06/2025
	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm từ ngày 25/06/2025
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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 năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Đình Ba - Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Chấn Minh - Phó Tổng Giám đốc được Ông Nguyễn Đình Ba ủy quyền ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo Văn bản ủy quyền số 009-25/SLD/UQ-TGD ngày 25/06/2025.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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;
- Lập các Báo cáo tài chính 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Phay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Nguyễn Chân Minh**

Phó Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026





Số: 250326.001/BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính 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.

### 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 25 tháng 03 năm 2026

**Hồ Vĩnh Thụy**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 6400-2023-002-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>95.696.298.334</b>	<b>112.476.318.198</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>10.306.635.794</b>	<b>6.097.266.922</b>
111	1. Tiền		1.306.635.794	1.401.484.730
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.000.000.000	4.695.782.192
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>20.399.040.000</b>	<b>19.360.200.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.368.562.590	22.368.562.590
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.969.522.590)	(3.008.362.590)
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>54.011.123.255</b>	<b>77.036.819.258</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.511.470.236	5.530.831.738
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.552.745.320	3.956.465.590
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	47.342.811.970	67.841.528.573
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(395.904.271)	(292.006.643)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	10	<b>9.421.147</b>	<b>45.807.509</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.421.147	45.807.509
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.970.078.138</b>	<b>9.936.224.509</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	46.739.801	21.785.244
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.923.338.337	9.914.439.265
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>743.330.414.428</b>	<b>692.462.424.755</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>11.877.126.938</b>	<b>13.428.122.815</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	7.324.357.928	8.895.728.632
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	4.552.769.010	4.532.394.183
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.953.675.686</b>	<b>2.197.177.118</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	169.525.683	366.382.671
222	- Nguyên giá		2.746.651.509	2.746.651.509
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.577.125.826)	(2.380.268.838)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	1.784.150.003	1.830.794.447
228	- Nguyên giá		2.159.000.000	2.159.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(374.849.997)	(328.205.553)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>720.785.504.993</b>	<b>667.996.626.891</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		710.019.717.544	667.996.626.891
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.765.787.449	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.714.106.811</b>	<b>8.840.497.931</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	8.714.106.811	8.840.497.931
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>839.026.712.762</b>	<b>804.938.742.953</b>

11105  
CHI NH  
ÔNG TY  
NG KIỂM  
AAS  
PHỔ H

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>98.863.564.057</b>	<b>65.591.376.959</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>98.863.564.057</b>	<b>65.371.376.959</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.678.883.656	80.603.477
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.174.924.165	3.953.235.865
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	53.413.889	59.246.435
314	4. Phải trả người lao động		1.015.448.100	1.008.703.670
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	674.972.829	842.548.260
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	11.427.431.119	8.059.848.953
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	81.600.000.000	50.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.238.490.299	1.367.190.299
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	<b>220.000.000</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	-	220.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>740.163.148.705</b>	<b>739.347.365.994</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>740.163.148.705</b>	<b>739.347.365.994</b>
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 cổ phần		(347.636.692)	(347.636.692)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(45.830.099.602)	(46.645.882.313)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(46.645.882.313)	(48.049.145.790)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		815.782.711	1.403.263.477
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>839.026.712.762</b>	<b>804.938.742.953</b>

Huỳnh Thị Phương  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Hà Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh  
Phó Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	-	9.987.543.321
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	10.720.200.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	(732.656.679)
11	4. Giá vốn hàng bán	25	(10.000.000)	2.616.837.922
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.000.000	(3.349.494.601)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	14.370.115.714	18.174.765.044
22	7. Chi phí tài chính	27	2.382.429.315	4.825.915.067
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.421.269.315	3.409.315.067
25	8. Chi phí bán hàng	28	10.879.035	157.427.585
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	8.704.530.953	9.342.806.553
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.282.276.411	499.121.238
31	11. Thu nhập khác	30	92.015.198	1.575.124.987
32	12. Chi phí khác	31	2.558.508.898	670.982.748
40	13. Lợi nhuận khác		(2.466.493.700)	904.142.239
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		815.782.711	1.403.263.477
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		815.782.711	1.403.263.477
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		10	18

Huỳnh Thị Phương  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Hà Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Chân Minh  
Phó Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		815.782.711	1.403.263.477
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		196.856.988	275.778.797
03	- Các khoản dự phòng		(934.942.372)	1.612.861.827
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.362.772.356)	(18.171.554.657)
06	- Chi phí lãi vay		3.421.269.315	3.409.315.067
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.863.805.714)	(11.470.335.489)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		20.010.347.078	92.020.865.866
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(41.948.930.217)	(2.793.858.216)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.085.351.625)	(92.450.998.731)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		101.436.563	203.984.449
14	- Tiền lãi vay đã trả		(29.147.671)	(2.663.425.891)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(128.700.000)	(208.935.202)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(35.944.151.586)	(17.362.703.214)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.796.000.000)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12.500.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		12.500.000.000	-
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.349.520.458	18.837.203.816
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		8.553.520.458	18.837.203.816
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		74.463.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(42.863.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		31.600.000.000	-

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.209.368.872	1.474.500.602
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.097.266.922	4.622.766.320
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>10.306.635.794</u>	<u>6.097.266.922</u>

**Huỳnh Thị Phượng**

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**Hà Thị Kim Thoa**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Chấn Minh**

Phó Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 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 tỉnh 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, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 31 tháng 12 năm 2025 là: 17 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 17 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh doanh thu do các dự án chung cư đã được bán hết trong những năm trước. Bên cạnh đó, trong năm, Công ty đã hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán kinh doanh nhiều hơn số dự phòng phải trích với số tiền là 1,038 tỷ VND (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 27) giúp cho Chi phí tài chính năm nay giảm 2,443 tỷ VND so với năm trước. Bên cạnh đó, lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư năm nay nhận được cũng giảm 3,692 tỷ VND so với năm trước dẫn đến Doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh.

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 giảm giảm 0,587 tỷ VND so với năm 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 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.

##### 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 . Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- 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 của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

### **2.4 . 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/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 năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

### **2.5 . 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.

## **2.6 . Các khoản đầu tư tài chính**

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập vào thời điểm cuối năm: 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.

## **2.7 . 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 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.

## **2.8 . 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: 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 năm.

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

## **2.9 . 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 các khoản chi phí này 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 năm 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	01 - 02 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

## 2.10 . 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.

## 2.11 . 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 và Công ty Cổ phần SAM Holdings: 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 phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC. Trong năm, các bên đã tiến hành phân chia lợi nhuận, thu hồi tiền hợp tác đầu tư và thanh lý hợp đồng.
- Hợp đồng BCC với Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco: 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. Trong năm, các bên đã tiến hành thanh lý và hoàn trả tiền góp vốn hợp tác đầu tư.

## 2.12 . 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.

## 2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 trả trước 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 và do đó 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 trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

#### **2.14 . Các khoản vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### **2.15 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **2.16 . 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.17 . 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 cổ phần 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 quỹ) 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty 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.

## 2.18 . 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 Bảng cân đối kế toán;

### *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.

## 2.19 . 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 năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

## 2.20 . 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.

## 2.22 . 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 năm.

### 2.23 . 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.

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

### 2.24 . 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	-	500.489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.306.635.794	1.400.984.241
Các khoản tương đương tiền (*)	9.000.000.000	4.695.782.192
	<u>10.306.635.794</u>	<u>6.097.266.922</u>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 9.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,4% đến 4,75%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Chứng khoán kinh doanh**

	Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần DNP Holding	DNP	22.368.562.590	20.399.040.000	(1.969.522.590)	22.368.562.590	19.360.200.000	(3.008.362.590)
		<b>22.368.562.590</b>	<b>20.399.040.000</b>	<b>(1.969.522.590)</b>	<b>22.368.562.590</b>	<b>19.360.200.000</b>	<b>(3.008.362.590)</b>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	883.947.704	-	1.575.581.147	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	4.124.538.000	-	3.437.115.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	502.984.532	(395.904.271)	518.135.591	(292.006.643)
	<b>5.511.470.236</b>	<b>(395.904.271)</b>	<b>5.530.831.738</b>	<b>(292.006.643)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	220.986.928	-	1.104.934.632	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	7.103.371.000	-	7.790.794.000	-
	<b>7.324.357.928</b>	<b>-</b>	<b>8.895.728.632</b>	<b>-</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Á Long	-	-	3.466.800.000	-
- 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	430.792.320	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	130.000.000	-	217.712.590	-
	<b>1.552.745.320</b>	<b>-</b>	<b>3.956.465.590</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

- Trong năm, Công ty có phát sinh hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia với các thông tin chi tiết như sau:
- Hợp đồng cho vay: Hợp đồng cho vay vốn số 01/2025/HĐVV/SLD-PHG và 02/2025/HĐVV/SLD-PHG;
  - Số tiền cho vay: 12.500.000.000 VND;
  - Thời hạn: 12 tháng;
  - Lãi suất: 6,8%/năm;
  - Hình thức đảm bảo: Tín chấp;
  - Số dư tại thời điểm 31/12/2025: Công ty đã thu hồi toàn bộ dư nợ gốc cho vay với số tiền là 12.500.000.000 VND và lãi cho vay là 221.512.327 VND.

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi	14.602.739	-	1.350.841	-
- Phải thu về tạm ứng	5.827.459.231	-	1.864.857.052	-
- Ký cược, ký quỹ <sup>(1)</sup>	4.289.500.000	-	4.289.500.000	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi nhánh Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	37.000.940.000	-	48.037.823.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư	-	-	13.394.698.000	-
- Phải thu khác	210.310.000	-	253.299.680	-
	<b>47.342.811.970</b>	<b>-</b>	<b>67.841.528.573</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ <sup>(1)</sup>	4.552.769.010	-	4.532.394.183	-
	<b>4.552.769.010</b>	<b>-</b>	<b>4.532.394.183</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần SAM	-	-	13.394.698.000	-
- Ông Nguyễn Ch�n Minh	4.578.560.235	-	207.312.052	-
	<b>4.578.560.235</b>	<b>-</b>	<b>13.602.010.052</b>	<b>-</b>

(1) Bao gồm khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch 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. (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11a)

(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 11a)

**9 . NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	518.135.591	122.231.320	518.135.591	226.128.948
Phải thu ngắn hạn của khách hàng + Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside	518.135.591	122.231.320	518.135.591	226.128.948
	<b>518.135.591</b>	<b>122.231.320</b>	<b>518.135.591</b>	<b>226.128.948</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	9.421.147	-	8.033.435	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	37.774.074	-
	<b>9.421.147</b>	<b>-</b>	<b>45.807.509</b>	<b>-</b>

**11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside <sup>(1)</sup>	137.393.552.012	137.393.552.012	135.784.080.458	135.784.080.458
- Dự án Khu Dân cư tại xã Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	572.626.165.532	572.626.165.532	532.212.546.433	532.212.546.433
	<b>710.019.717.544</b>	<b>710.019.717.544</b>	<b>667.996.626.891</b>	<b>667.996.626.891</b>

**Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2025:**

**(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 m<sup>2</sup>; 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.
- Tiến độ thực hiện dự án: Tại thời điểm 31/12/2025, Dự án vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục thi công.

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

- Địa điểm thực hiện: xã Nhơn Trạch, tỉnh 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 m<sup>2</sup>; 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;
- 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 31/12/2025, 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 xã Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình nhà xe 5 tầng tại Chung cư Samsora Riverside (*)	10.765.787.449	-
	<b>10.765.787.449</b>	<b>-</b>

(\*) Thông tin chi tiết về Công trình nhà xe 5 tầng tại Chung cư Samsora Riverside

- Địa điểm xây dựng: Khu căn hộ Sacom Bình Thắng - Chung cư Samsora Riverside;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Tổng mức đầu tư của dự án: 13.107.397.688 VND;
- Diện tích xây dựng: nhà xe 05 tầng với tổng diện tích để xe là 2.160 m<sup>2</sup>;
- Thời gian thực hiện dự kiến:
  - + Giai đoạn 1: thi công cọc và móng từ tháng 4/2024 đến tháng 8/2024;
  - + Giai đoạn 2: thi công hoàn thiện từ tháng 8/2024 đến trước 28/02/2026;
- Tiến độ thực hiện dự án tại thời điểm 31/12/2025: đã nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và dự kiến đưa nhà xe vào sử dụng trong Quý I/2026

12 . 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.600.000</b>	<b>2.390.890.909</b>	<b>318.160.600</b>	<b>2.746.651.509</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.081.515.909	261.152.929	2.380.268.838
- Khấu hao trong năm	-	154.687.500	42.169.488	196.856.988
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.600.000</b>	<b>2.236.203.409</b>	<b>303.322.417</b>	<b>2.577.125.826</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	309.375.000	57.007.671	366.382.671
Tại ngày cuối năm	-	<b>154.687.500</b>	<b>14.838.183</b>	<b>169.525.683</b>

Trong đó:

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.099.000.000</b>	<b>60.000.000</b>	<b>2.159.000.000</b>

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	268.205.553	60.000.000	328.205.553
- Khấu hao trong năm	46.644.444	-	46.644.444
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>314.849.997</b>	<b>60.000.000</b>	<b>374.849.997</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.830.794.447	-	1.830.794.447
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.784.150.003</b>	<b>-</b>	<b>1.784.150.003</b>

Trong đó:

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

(\*) Đây là Quyền sử dụng đất 432 m<sup>2</sup> 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 để xây dựng Công trình nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside. (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11b)

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	984.568	4.133.334
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.755.233	17.651.910
	<b>46.739.801</b>	<b>21.785.244</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.815.910	23.076.837
- Chi phí trả trước dài hạn khác	32.652.181	137.782.374
	<b>8.714.106.811</b>	<b>8.840.497.931</b>

(\*) 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 11a)

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**  
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**15 . VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ông Huỳnh Đức Thanh	-	-	35.463.000.000	35.463.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm <sup>(1)</sup>	50.000.000.000	50.000.000.000	-	7.400.000.000	42.600.000.000	42.600.000.000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia <sup>(2)</sup>	-	-	39.000.000.000	-	39.000.000.000	39.000.000.000
	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>74.463.000.000</b>	<b>42.863.000.000</b>	<b>81.600.000.000</b>	<b>81.600.000.000</b>

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

	Mối quan hệ	31/12/2025		01/01/2025	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	42.600.000.000	11.057.694.243	50.000.000.000	7.675.616.435
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	39.000.000.000	10.043.836	-	-
		<b>81.600.000.000</b>	<b>11.067.738.079</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>7.675.616.435</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**(\*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

STT	Hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
1	<b>Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm</b> 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 hằng năm cho đến khi có Phụ lục mới hoặc biên bản thanh lý hợp đồng	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động	42.600.000.000	50.000.000.000
2	<b>Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia</b> 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	39.000.000.000	-
						<b>81.600.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>



**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<b>5.715.000</b>	<b>5.715.000</b>	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	5.715.000	5.715.000	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>1.673.168.656</b>	<b>1.673.168.656</b>	<b>80.603.477</b>	<b>80.603.477</b>
- Công ty TNHH Văn Lang	1.551.494.445	1.551.494.445	-	-
- Các đối tượng khác	121.674.211	121.674.211	80.603.477	80.603.477
	<b>1.678.883.656</b>	<b>1.678.883.656</b>	<b>80.603.477</b>	<b>80.603.477</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Archi	-	-	220.000.000	220.000.000
	-	-	<b>220.000.000</b>	<b>220.000.000</b>

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside (*)	1.174.924.165	1.577.235.865
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt	-	2.376.000.000
	<b>1.174.924.165</b>	<b>3.953.235.865</b>

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

**18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập cá nhân	-	59.246.435	713.437.034	719.269.580	-	53.413.889
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	<b>59.246.435</b>	<b>717.437.034</b>	<b>723.269.580</b>	-	<b>53.413.889</b>

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí phải trả khác	674.972.829	842.548.260
	<b>674.972.829</b>	<b>842.548.260</b>

**20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	29.841.750	33.126.580
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.541.290	121.541.290
- Chi phí lãi vay phải trả	11.067.738.079	7.675.616.435
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	208.310.000	229.564.648
	<b>11.427.431.119</b>	<b>8.059.848.953</b>
<b>b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	11.057.694.243	7.675.616.435
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	10.043.836	-
	<b>11.067.738.079</b>	<b>7.675.616.435</b>

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 cổ phần	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	(48.049.145.790)	737.944.102.517
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.403.263.477	1.403.263.477
Số dư cuối năm trước	<u>785.730.950.000</u>	<u>(347.636.692)</u>	<u>609.934.999</u>	<u>(46.645.882.313)</u>	<u>739.347.365.994</u>
Số dư đầu năm nay	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(46.645.882.313)	739.347.365.994
Lãi trong năm nay	-	-	-	815.782.711	815.782.711
Số dư cuối năm nay	<u>785.730.950.000</u>	<u>(347.636.692)</u>	<u>609.934.999</u>	<u>(45.830.099.602)</u>	<u>740.163.148.705</u>

**21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ %	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND
- Công ty Cổ phần SAM	85,71	673.452.460.000	85,71	673.452.460.000
- Ông Huỳnh Đức Thanh	5,65	44.393.690.000	-	-
- Cổ đông khác	8,64	67.884.800.000	14,29	112.278.490.000
	<b>100,00</b>	<b>785.730.950.000</b>	<b>100,00</b>	<b>785.730.950.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	785.730.950.000	785.730.950.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	785.730.950.000	785.730.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	121.541.290	121.541.290
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	121.541.290	121.541.290

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.573.095	78.573.095
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.573.095	78.573.095
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.		

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	<b>609.934.999</b>	<b>609.934.999</b>

**22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 31/12/2025, 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:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- <i>Từ 1 năm trở xuống</i>	1.144.225.167	1.082.827.186
- <i>Trên 1 năm đến 5 năm</i>	582.911.427	1.804.699.284
	<b>1.727.136.594</b>	<b>2.887.526.470</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	10.215.543.321
Doanh thu khác	-	(228.000.000)
	<b>-</b>	<b>9.987.543.321</b>

**24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	10.720.200.000
	<b>-</b>	<b>10.720.200.000</b>

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	2.616.837.922
Các khoản ghi giảm giá vốn khác	(10.000.000)	-
	<b>(10.000.000)</b>	<b>2.616.837.922</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	625.495.085	737.198.214
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư (*)	13.744.620.629	17.437.566.830
	<b>14.370.115.714</b>	<b>18.174.765.044</b>
	<b>1.666.293.149</b>	<b>726.854.794</b>

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan  
*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)*

(\*) 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 năm.

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.421.269.315	3.409.315.067
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.038.840.000)	1.416.600.000
	<b>2.382.429.315</b>	<b>4.825.915.067</b>
	<b>3.421.269.315</b>	<b>3.409.315.067</b>

Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan  
*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)*

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.848.612	5.380.003
Chi phí nhân công	-	104.732.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.030.423	46.898.142
Chi phí khác bằng tiền	-	417.100
	<b>10.879.035</b>	<b>157.427.585</b>
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	<b>4.237.831</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.737.933	98.569.232
Chi phí nhân công	5.216.201.300	5.961.087.875
Chi phí khấu hao tài sản cố định	196.856.988	229.134.353
Chi phí dự phòng	103.897.628	196.261.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.074.735.901	1.860.527.270
Chi phí khác bằng tiền	1.085.101.203	997.225.996
	<b>8.704.530.953</b>	<b>9.342.806.553</b>
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>155.681.040</b>	<b>76.196.348</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ lãi vay được giảm	-	1.554.466.987
Thu nhập khác	92.015.198	20.658.000
	<b>92.015.198</b>	<b>1.575.124.987</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng, phạt vi phạm hành chính	872.319.960	92.500.600
Chi phí sửa chữa, bảo hành chung cư Samsora Riverside	1.380.000.000	-
Chi phí khác	306.188.938	578.482.148
	<b>2.558.508.898</b>	<b>670.982.748</b>

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	815.782.711	1.403.263.477
Các khoản điều chỉnh tăng	5.055.044.285	2.543.068.806
- Chi phí không hợp lệ	4.141.742.344	826.927.576
- Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132	913.301.941	1.716.141.230
Các khoản điều chỉnh giảm	(5.870.826.996)	(3.946.332.283)
- Chuyển lỗ các năm trước (*)	(5.870.826.996)	(3.946.332.283)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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 31/12/2025	Chưa được chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế
		VND	VND	VND	
2022	2027	59.395.911.373	9.817.159.279	49.578.752.094	Chưa kiểm tra
2023	2028	7.270.050.862	-	7.270.050.862	Chưa kiểm tra
		<b>66.665.962.235</b>	<b>9.817.159.279</b>	<b>56.848.802.956</b>	

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 này.

**33 . 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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	815.782.711	1.403.263.477
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	815.782.711	1.403.263.477
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	78.573.095	78.573.095
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>10</b>	<b>18</b>

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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	41.985.316.579	2.696.873.063
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	29.586.545	103.949.235
Chi phí nhân công	5.216.201.300	6.065.820.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	196.856.988	229.134.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.073.766.324	1.907.425.412
Chi phí khác bằng tiền	1.085.101.203	997.643.096
	<b>50.586.828.939</b>	<b>12.000.845.374</b>

**35 . 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000
	<b>20.399.040.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.399.040.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	19.360.200.000	-	-	19.360.200.000
	<b>19.360.200.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.360.200.000</b>

**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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.306.635.794	-	-	10.306.635.794
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.458.377.935	823.299.493	11.053.827.445	64.335.504.873
	<b>62.765.013.729</b>	<b>823.299.493</b>	<b>11.053.827.445</b>	<b>74.642.140.667</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.096.766.433	-	-	6.096.766.433
Phải thu khách hàng, phải thu khác	73.080.353.668	2.374.295.370	11.053.827.445	86.508.476.483
	<b>79.177.120.101</b>	<b>2.374.295.370</b>	<b>11.053.827.445</b>	<b>92.605.242.916</b>

**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
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
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
	<b>95.381.287.604</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95.381.287.604</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.140.452.430	220.000.000	-	8.360.452.430
Chi phí phải trả	842.548.260	-	-	842.548.260
	<b>58.983.000.690</b>	<b>220.000.000</b>	<b>-</b>	<b>59.203.000.690</b>

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.

**36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	74.463.000.000	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	42.863.000.000	-

**37 . THÔNG TIN KHÁC**

**a) Thông tin về việc cổ phiếu của Công ty niêm yết tại sàn UPCoM**

Ngày 08/08/2025, Công ty nhận được Thông báo số 3626/TB-SGDHN về việc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội thông báo chính thức đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch trên thị trường đăng ký giao dịch (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với những nội dung sau:

- Mã chứng khoán: SLD;
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu;
- Số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch: 78.573.095 cổ phiếu;
- Giá trị chứng khoán đăng ký giao dịch: 785.730.950.000 VND;
- Ngày giao dịch đầu tiên: Thứ sáu, ngày 15/08/2025;
- Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên: 9.400 VND/cổ phiếu.

**b) 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 91,31% số cổ phiếu có quyền biểu quyết;
- 624 cổ đông còn lại nắm giữ 8,69% 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.

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.

**38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ngày 06/01/2026, theo văn bản số 02-26/CV/SLD-PTC, Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom công bố thông tin về việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với bên có liên quan theo hợp đồng số 01/2026/HTĐT/SAM-SLD ngày 05/01/2026 với tổng giá trị là 15.000.000.000 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**39 . 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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn
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
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch
Ông Trần Việt Anh	Thành viên
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc
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	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>		<b>55.030.269</b>	<b>63.665.925</b>
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	6.045.454	35.888.806
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	48.984.815	27.777.119
<b>Chi phí bán hàng</b>		-	<b>4.237.831</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	-	4.237.831
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		<b>155.681.040</b>	<b>76.196.348</b>
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	36.608.745	26.895.370
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	119.072.295	49.300.978
<b>Chi phí lãi vay</b>		<b>3.421.269.315</b>	<b>3.409.315.067</b>
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	3.382.077.808	3.409.315.067
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	10.043.836	-
- Ông Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn	29.147.671	-

	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lãi cho vay</b>		<b>221.512.327</b>	<b>726.854.794</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	726.854.794
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty cùng Tập đoàn	221.512.327	-
<b>Chi tiền góp vốn hợp tác đầu tư</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	12.500.000.000	1.300.000.000
<b>Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư</b>		<b>25.894.698.000</b>	<b>15.905.302.000</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	25.894.698.000	15.905.302.000
<b>Nhận tiền hợp tác đầu tư</b>		<b>9.840.302.000</b>	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	9.840.302.000	-
<b>Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư</b>		<b>9.840.302.000</b>	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	9.840.302.000	-
<b>Tiền thu từ lợi nhuận hợp tác đầu tư</b>		<b>1.444.780.822</b>	<b>667.000.000</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.444.780.822	667.000.000
<b>Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư</b>		<b>1.444.780.822</b>	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.444.780.822	-
<b>Nhận tiền vay</b>		<b>74.463.000.000</b>	-
- Ông Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn	35.463.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	39.000.000.000	-
<b>Trả tiền vay</b>		<b>42.863.000.000</b>	-
- Ông Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn	35.463.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyển Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	7.400.000.000	-
<b>Chi tiền cho vay</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>45.900.000.000</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	45.900.000.000
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	12.500.000.000	-
<b>Thu hồi tiền cho vay</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>45.900.000.000</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	45.900.000.000
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	12.500.000.000	-
<b>Thu tiền lãi cho vay</b>		<b>221.512.327</b>	<b>726.854.794</b>
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	726.854.794
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	221.512.327	-
<b>Trả tiền lãi đi vay</b>		<b>29.147.671</b>	-
- Ông Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn	29.147.671	-


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt</b>			
- Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	200.000.004	200.000.004
- Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 22/04/2025)	92.361.110	-
- Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2025)	32.777.778	106.666.668
- Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	106.666.668	106.666.668
- Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT	106.666.668	106.666.668
- Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 25/06/2025)	67.135.000	-
- Ông Nguyễn Chấn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/06/2025)	1.687.795.000	1.690.495.000
	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 25/06/2025)		
- Ông Trần Trí Đức	Phó tổng Giám đốc	1.192.935.000	1.195.530.000
- Ông Lê Văn Minh	Trưởng BKS	93.333.336	93.333.336
- Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên BKS	39.999.996	39.999.996
- Ông Đặng Văn Tuyên	Thành viên BKS	39.999.996	39.999.996
- Bà Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	480.780.000	490.220.000


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

#### 40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
**Huỳnh Thị Phượng**  
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

  
**Hà Thị Kim Thoa**  
 Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Chấn Minh**  
 Phó Tổng Giám đốc

