

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

-----❧-----

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		93.090.602.002	95.696.298.334
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.888.232.279	10.306.635.794
1. Tiền	111		888.232.279	1.306.635.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	9.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	20.128.733.700	20.413.642.739
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.368.562.590	22.368.562.590
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(2.252.842.590)	(1.969.522.590)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		13.013.700	14.602.739
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		56.357.987.906	53.996.520.516
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.347.768.562	5.511.470.236
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.117.512.300	1.552.745.320
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	50.327.883.349	47.328.209.231
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.3	(435.176.305)	(395.904.271)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		10.424.700	9.421.147
1. Hàng tồn kho	141	V.7	10.424.700	9.421.147
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		11.705.223.417	10.970.078.138
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	41.576.160	46.739.801

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.16	11.663.647.257	10.923.338.337
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		763.045.061.922	743.330.414.428
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.046.085.750	11.877.126.938
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	7.046.085.750	7.324.357.928
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	-	4.552.769.010
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.985.373.759	1.953.675.686
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.224.545.978	169.525.683
- Nguyên giá	222		16.103.013.032	2.746.651.509
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.878.467.054)	(2.577.125.826)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.760.827.781	1.784.150.003
- Nguyên giá	228		2.159.000.000	2.159.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(398.172.219)	(374.849.997)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.8	732.304.576.164	720.785.504.993
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		732.304.576.164	710.019.717.544
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	10.765.787.449
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		8.709.026.249	8.714.106.811
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	8.709.026.249	8.714.106.811
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phù tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Tổng cộng tài sản (280 = 100 + 200)	280		856.135.663.924	839.026.712.762
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		115.447.933.118	98.863.564.057
I. Nợ ngắn hạn	310		115.447.933.118	98.863.564.057
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	2.990.776.609	1.678.883.656
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	858.343.300	1.174.924.165
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	121.541.290	121.541.290
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	43.615.100	53.413.889
5. Phải trả người lao động	315		617.257.100	1.015.448.100
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	480.573.485	674.972.829
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	31.613.148.935	11.305.889.829
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	77.500.000.000	81.600.000.000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.222.677.299	1.238.490.299
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	740.687.730.806	740.163.148.705
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		785.730.950.000	785.730.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		785.730.950.000	785.730.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(347.636.692)	(347.636.692)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		609.934.999	609.934.999
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(45.305.517.501)	(45.830.099.602)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	420a		(45.625.832.918)	(46.645.882.313)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		320.315.417	815.782.711
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		856.135.663.924	839.026.712.762

Người lập



Huỳnh Thị Phượng

Kế toán trưởng



Hà Thị Kim Thoa

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2026

P. Tổng Giám đốc



Nguyễn Chấn Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Luỹ kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2026	Luỹ kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	42.668.062	-	42.668.062	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		42.668.062	-	42.668.062	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	92.281.524	(10.000.000)	171.178.355	(10.000.000)
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(49.613.462)	10.000.000	(128.510.293)	10.000.000
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	3.910.571.990	5.211.949.249	8.122.479.043	5.480.756.289
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	851.543.015	(2.079.968.767)	2.594.909.591	269.427.397
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.134.863.015	847.671.233	2.311.589.591	1.686.027.397
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	165.228.283	5.296.100	165.361.918	10.611.765
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.040.452.678	2.157.193.869	4.025.696.005	4.347.685.925
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		803.734.552	5.139.428.047	1.208.001.236	863.031.202
12 Thu nhập khác	31	VI.7	-	70.988.390	-	70.990.454
13. Chi phí khác	32	VI.8	483.419.135	39.998.878	683.419.135	558.508.898
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(483.419.135)	30.989.512	(683.419.135)	(487.518.444)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Lũy kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2026	Lũy kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		320.315.417	5.170.417.559	524.582.101	375.512.758
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		320.315.417	5.170.417.559	524.582.101	375.512.758
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	4	66	7	5
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

P. Tổng Giám Đốc




Huỳnh Thị Phụng

Hà Thị Kim Thoa



Nguyễn Chấn Minh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 2 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2026)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		490.836.155	3.342.871.191
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(30.519.869.497)	(41.113.509.921)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.502.062.764)	(3.128.937.172)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(10.474.521)	
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		43.596.292.290	117.835.391.097
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(17.968.171.920)	(79.059.379.876)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.913.450.257)	(2.123.564.681)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.527.093.931)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23			(6.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		8.122.140.673	5.402.192.954
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		6.595.046.742	(1.097.807.046)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		12.000.000.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.100.000.000)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2026)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)
1	2	3	4	5
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.100.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(5.418.403.515)	(3.221.371.727)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.306.635.794	6.097.266.922
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		4.888.232.279	2.875.895.195

Người lập

Huỳnh Thị Phương

Kế toán trưởng

Hà Thị Kim Thoa

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2026

P. Tổng giám đốc



Nguyễn Chấn Minh



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 26 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính công ty đặt tại : Khu công nghiệp Biên Hòa 1 (Trong khuôn viên công ty Cổ phần Cấp và vật liệu Viễn Thông), phường Trần Biên, Thành phố Đồng Nai.

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)

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Thông tư 99 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2026.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG.

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

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

3 Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của công ty là Nhật ký chung

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU.

1. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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 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. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

3. Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa, công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh

Bất động sản dở dang - chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

6. Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phần mềm quản lý	3-10 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	4-5 năm
Tài sản khác	5-10 năm

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

12. Ghi nhận 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.

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

14. Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoạt động nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	888.232.279	1.306.635.794
a) Tiền gửi không kỳ hạn	852.874.305	1.283.817.430
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Tân Bình	35.357.974	22.818.364
Tiền gửi ngân hàng khác	4.000.000.000	9.000.000.000
b) Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Tân Bình (*)	-	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Sài Gòn	4.888.232.279	10.306.635.794
Cộng		

(*) Tại ngày 30/06/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 4.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

		30/06/2026		01/01/2026	
a) Chứng khoán kinh doanh		Gía gốc	Dự phòng	Gía gốc	Dự phòng
- Công ty CP DNP Holding	Mã CK DNP	Giá trị hợp lý 22.368.562.590	Gía gốc (2.252.842.590)	Giá trị hợp lý 22.368.562.590	Gía gốc (1.969.522.590)
Cộng		22.368.562.590	(2.252.842.590)	20.399.040.000	(1.969.522.590)

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

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	30/06/2026	01/01/2026
Trích trước lãi tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Tân Bình	13.013.700	14.602.739
Cộng	13.013.700	14.602.739

3. Phải thu của khách hàng

a) Ngắn hạn

- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport
- Phải thu khách hàng khác

b) Dài hạn

- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt
 - Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport
- Cộng

30/06/2026	
Giá trị	Dự phòng
5.347.768.562	(435.176.305)
662.960.780	-
4.181.823.250	-
502.984.532	(435.176.305)
7.046.085.750	-
-	-
7.046.085.750	-
12.393.854.312	(435.176.305)

4. Trả trước cho người bán

a) Trả trước cho người bán ngắn hạn

- Công ty CP Khoa Học Công Nghệ Bách Khoa TP. Hồ Chí Minh
- Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nhất Nguyên
- Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ An Nam Thịnh
- Công Ty CP Tư Vấn Công Nghệ, Thiết Bị Và Kiểm Định Xây Dựng-Coninco
- Công Ty CP Thiết kế TTT Architects
- Trả trước cho người bán khác

b) Trả trước cho người bán dài hạn

Cộng

30/06/2026	
Giá trị	Dự phòng
1.117.512.300	-
107.613.200	-
188.100.000	-
195.000.000	-
271.953.000	-
284.846.100	-
70.000.000	-
-	-
1.117.512.300	-

5. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

- Phải thu trung tâm phát triển quỹ đất Chi Nhánh Nhơn Trạch (*)
- Ký cược, ký quỹ
- + Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM
- + Công ty cổ Phần Mach
- + Ký quỹ, ký cược khác
- Tạm ứng
- Phải thu khác

b) Dài hạn

- Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM
- Ký quỹ, ký cược khác

Cộng

c) Phải thu khác là các bên liên quan:

Ông Nguyễn Chấn Minh (**)

Cộng

30/06/2026	
Giá trị	Dự phòng
50.327.883.349	-
33.099.373.000	-
283.269.010	-
-	-
273.269.010	-
10.000.000	-
16.734.931.339	-
210.310.000	-
-	-
-	-
-	-
50.327.883.349	-
13.745.526.535	-
13.745.526.535	-

01/01/2026

Giá trị	Dự phòng
5.511.470.236	(395.904.271)
883.947.704	-
4.124.538.000	-
502.984.532	(395.904.271)
7.324.357.928	-
220.986.928	-
7.103.371.000	-
12.835.828.164	(395.904.271)

01/01/2026	
Giá trị	Dự phòng
1.552.745.320	-
-	-
-	-
-	-
271.953.000	-
430.792.320	-
850.000.000	-
-	-
1.552.745.320	-

01/01/2026	
Giá trị	Dự phòng
47.328.209.231	-
37.000.940.000	-
4.289.500.000	-
4.279.500.000	-
-	-
10.000.000	-
5.827.459.231	-
210.310.000	-
4.552.769.010	-
4.279.500.000	-
273.269.010	-
51.880.978.241	-
4.578.560.235	-
4.578.560.235	-

(*) Khoản tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi Nhánh Nhơn Trạch, TP. Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu dân cư tại Phường Nhơn Trạch, TP. Đồng Nai.

(**) Bao gồm khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Chấn Minh — Phó Tổng Giám đốc Công ty — với số tiền 13.745.526.535 VNĐ, tăng thêm 9.166.966.300 VNĐ so với số dư đầu năm (4.578.560.235 VNĐ) 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/thu hồi 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

6. Nợ xấu

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

+ *Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside*

Cộng

30/06/2026	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
502.984.532	67.808.227
502.984.532	67.808.227
502.984.532	67.808.227

01/01/2026	
Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
502.984.532	107.080.261
502.984.532	107.080.261
502.984.532	107.080.261

7. Hàng tồn kho

Công cụ, dụng cụ

Cộng

30/06/2026	
Giá gốc	Dự phòng
10.424.700	-
10.424.700	-

01/01/2026	
Giá trị	Giá trị
9.421.147	-
9.421.147	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

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

- Dự án chung cư Samland Riverside (*)
- Dự án khu dân cư tại Phường Nhơn Trạch (**)

Cộng

30/06/2026	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
142.923.482.200	142.923.482.200
589.381.093.964	589.381.093.964
732.304.576.164	732.304.576.164

01/01/2026	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
137.393.552.012	137.393.552.012
572.626.165.532	572.626.165.532
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:

(*) Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 1.798,4 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội.
- 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 08/5/2026 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.

(**) 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;
- 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 TP. 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 TP. 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 TP. Đồng Nai.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

- Công trình nhà xe 5 tầng tại Chung cư Samsora Riverside
- Cộng

9. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ (01/04/2026)

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Số dư cuối kỳ

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số dư đầu kỳ (01/04/2026)

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Khấu hao trong kỳ

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Số dư cuối kỳ

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình

Số dư đầu kỳ (01/04/2026)

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Tại ngày cuối kỳ

- Kết cấu nhà xe 5 tầng
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng
- TSCĐ khác

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định tại ngày báo cáo đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.459.690.909 VND.

	30/06/2026		01/01/2026
	Giá gốc		Giá gốc
	-		10.765.787.449
	-		10.765.787.449
Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
13.232.509.023	2.390.890.909	479.613.100	16.103.013.032
11.298.602.023	-	-	11.298.602.023
1.896.307.000	-	-	1.896.307.000
37.600.000	2.390.890.909	479.613.100	2.908.104.009
13.232.509.023	2.390.890.909	479.613.100	16.103.013.032
11.298.602.023	-	-	11.298.602.023
1.896.307.000	-	-	1.896.307.000
37.600.000	2.390.890.909	479.613.100	2.908.104.009
91.064.565	2.274.875.284	306.386.511	2.672.326.360
37.662.007	-	-	37.662.007
15.802.558	-	-	15.802.558
37.600.000	2.274.875.284	306.386.511	2.618.861.795
160.393.695	38.671.875	7.075.124	206.140.694
112.986.021	-	-	112.986.021
47.407.674	-	-	47.407.674
-	38.671.875	7.075.124	45.746.999
251.458.260	2.313.547.159	313.461.635	2.878.467.054
150.648.028	-	-	150.648.028
63.210.232	-	-	63.210.232
37.600.000	2.313.547.159	313.461.635	2.664.608.794
13.141.444.458	116.015.625	173.226.589	13.430.686.672
11.260.940.016	-	-	11.260.940.016
1.880.504.442	-	-	1.880.504.442
-	116.015.625	173.226.589	289.242.214
12.981.050.763	77.343.750	166.151.465	13.224.545.978
11.147.953.995	-	-	11.147.953.995
1.833.096.768	-	-	1.833.096.768
-	77.343.750	166.151.465	243.495.215

10. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Số dư đầu kỳ (01/04/2026)

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Số dư cuối kỳ

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số dư đầu kỳ (01/04/2026)

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Khấu hao trong kỳ

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Giảm trong kỳ

Số dư cuối kỳ

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình

Số dư đầu kỳ (01/04/2026)

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Tại ngày cuối kỳ

- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng
- Tài sản cố định vô hình khác

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày báo cáo đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.000.000 VND.

11. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác

b) Dài hạn

- Chi phí hoa hồng bán hàng
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng
- Chi phí trả trước dài hạn khác

Cộng

Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	-	
2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
2.099.000.000	-	2.099.000.000
-	60.000.000	60.000.000
2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
2.099.000.000	-	2.099.000.000
-	60.000.000	60.000.000
326.511.108	60.000.000	386.511.108
326.511.108	-	326.511.108
-	60.000.000	60.000.000
11.661.111	-	11.661.111
11.661.111	-	11.661.111
-	-	-
-	-	-
338.172.219	60.000.000	398.172.219
338.172.219	-	338.172.219
-	60.000.000	60.000.000
1.772.488.892	-	1.772.488.892
1.772.488.892	-	1.772.488.892
-	-	-
1.760.827.781	-	1.760.827.781
1.760.827.781	-	1.760.827.781
-	-	-
30/06/2026		01/01/2026
41.576.160		46.739.801
13.149.643		984.568
28.426.517		45.755.233
8.709.026.249		8.714.106.811
8.679.638.720		8.679.638.720
11.365.417		1.815.910
18.022.112		32.652.181
8.750.602.409		8.760.846.612

12. Vay và nợ thuê tài chính

a) Ngắn hạn

- Công ty CP Sacom Tuyền Lâm (*)
- Công ty CP Phú Hữu Gia (*) (*)

b) Dài hạn

Cộng

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan:

		30/06/2026		01/01/2026	
Mối quan hệ		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	42.600.000.000	12.494.189.586	42.600.000.000	11.057.694.243
Công ty CP Phú Hữu Gia	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

(*) Vay công ty CP Sacom Tuyền Lâm theo hợp đồng số 02/2022/STL-SHDs/HĐVV ngày 30/09/2022 và PLHĐ số 01 ngày 30/09/2023, với lãi suất 6,8%/năm, thời hạn vay 12 tháng và tự động gia hạn hằng năm cho đến khi có phụ lục mới hoặc biên bản thanh lý hợp đồng

(*) (*) Vay công ty CP Phú Hữu Gia theo hợp đồng số 03/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 30/12/2025, với lãi suất 4,7%/năm, thời hạn vay 12 tháng

13. Phải trả người bán

a) Ngắn hạn

- Công ty TNHH Văn Lang
- Công ty CP Xây Dựng & Kết Cấu Thép Á Long
- Phải trả người bán khác

b) Dài hạn

Cộng

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có

d) Phải trả người bán là các bên liên quan

- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

14. Người mua trả tiền trước

a) Ngắn hạn

- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước

b) Dài hạn

Cộng

30/06/2026	01/01/2026
2.990.776.609	1.678.883.656
-	1.551.494.445
2.610.657.000	-
380.119.609	127.389.211
-	-
2.990.776.609	1.678.883.656

30/06/2026	01/01/2026
14.312.400	5.715.000
14.312.400	5.715.000

15. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận (*)

Cộng

(*) Các khoản cổ tức, lợi nhuận nêu trên thuộc quyền nhận của các cổ đông chưa lưu ký. Công ty đã thực hiện thông báo cụ thể về thời gian và địa điểm chi trả trực tiếp tại trụ sở. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, dù đã quá thời hạn theo thông báo, các cổ đông vẫn chưa đến nhận

30/06/2026

121.541.290

121.541.290**01/01/2026**

121.541.290

121.541.290**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****a) Phải nộp****- Ngắn hạn**

Thuế thu nhập cá nhân

- Dài hạn**Cộng****b) Phải thu****- Ngắn hạn**

Thuế GTGT

b) - Dài hạn**Cộng****17. Chi phí phải trả****a) Ngắn hạn**

- Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside

- Trích trước chi phí dự án nhà xe 5 tầng Tân vận

- Chi phí khác

b) Dài hạn**Cộng****18. Phải trả khác****a) Ngắn hạn**

- Kinh phí công đoàn

- Hợp tác đầu tư - Công ty CP Sam Holdings (*)

- Chi phí lãi vay phải trả

- Phải trả khác

b) Dài hạn**Cộng**

	Số phải nộp đầu kỳ	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp, khấu trừ trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Ngắn hạn	41.444.389	124.923.849	122.753.138	43.615.100
Thuế thu nhập cá nhân	41.444.389	124.923.849	122.753.138	43.615.100
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	41.444.389	124.923.849	122.753.138	43.615.100
b) Phải thu	Số thuế còn khấu trừ (01/04/2026)	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số thuế còn khấu trừ (30/06/2026)
- Ngắn hạn	11.281.397.066	386.517.023	4.266.832	11.663.647.257
Thuế GTGT	11.281.397.066	386.517.023	4.266.832	11.663.647.257
b) - Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	11.281.397.066	386.517.023	4.266.832	11.663.647.257
17. Chi phí phải trả		30/06/2026		01/01/2026
a) Ngắn hạn		480.573.485		674.972.829
- Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside		210.000.000		371.442.750
- Trích trước chi phí dự án nhà xe 5 tầng Tân vận		75.000.000		-
- Chi phí khác		195.573.485		303.530.079
b) Dài hạn		-		-
Cộng		480.573.485		674.972.829
18. Phải trả khác		30/06/2026		01/01/2026
a) Ngắn hạn		31.613.148.935		11.305.889.829
- Kinh phí công đoàn		30.746.750		29.841.750
- Hợp tác đầu tư - Công ty CP Sam Holdings (*)		18.000.000.000		-
- Chi phí lãi vay phải trả		13.368.853.149		11.067.738.079
- Phải trả khác		213.549.036		208.310.000
b) Dài hạn		-		-
Cộng		31.613.148.935		11.305.889.829

c) Phải trả khác là các bên liên quan:

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings
- Công ty Cổ Phần Sacom - Tuyên Lâm
- Công ty cổ phần Phú Hữu Gia

Cộng

	30/06/2026	01/01/2026
	18.000.000.000	-
	12.494.189.586	11.057.694.243
	874.663.563	10.043.836
	31.368.853.149	11.067.738.079

(*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2026/HTĐT/SAM-SLD ngày 05/01/2026, PLHĐ số 01/2026/PLHTĐT/SAM-SLD ngày 20/04/2026, PLHĐ số 02/2026/PLHTĐT/SAM-SLD ngày 12/05/2026 và PLHĐ số 03/2026/PLHTĐT/SAM-SLD ngày 01/06/2026 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings (Bên đầu tư) và Bên nhận đầu tư Công ty CP Địa Ốc Sacom (Bên Nhận Đầu tư)
- + Mục đích đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời
- + Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư
- + Số tiền hợp tác đầu tư: 23.000.000.000đồng
- + Phương pháp phân chia lợi nhuận: 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
- + Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 30/06/2026: Công ty đã nhận đủ tiền góp vốn hợp tác đầu tư từ Bên đầu tư

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kỳ trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(50.295.527.764)	735.697.720.543
Lãi trong kỳ trước			-	4.669.694.846	4.669.694.846
Số dư cuối kỳ trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(45.625.832.918)	740.367.415.389
Số dư đầu kỳ này	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(45.625.832.918)	740.367.415.389
Lãi trong kỳ này				320.315.417	320.315.417
Số dư cuối kỳ này	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(45.305.517.501)	740.687.730.806

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần Sam Holdings	673.452.460.000	85,71%	673.452.460.000	85,71%
Huỳnh Đức Thanh	44.393.690.000	5,65%	44.393.690.000	5,65%
Vốn góp cổ đông khác	67.884.800.000	8,64%	67.884.800.000	8,64%
Cộng	785.730.950.000	100%	785.730.950.000	100%

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
Vốn góp đầu kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000
Vốn góp cuối kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000

d) Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
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 VNĐ/Cổ phần		

20. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính

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:

	30/06/2026	01/01/2026
Từ 1 năm trở xuống	1.171.102.854	1.144.225.167
Trên 1 năm đến 5 năm	-	582.911.427
Tổng cộng	1.171.102.854	1.727.136.593

Thông tin chi tiết tài sản thuê ngoài

Thuê tài sản văn phòng Công ty CP Mach theo hợp đồng số L4-SD-00001.00/00007 ngày 20/04/2022 thời hạn thuê 5 năm.

Thuê máy photo Công ty TNHH TM & DV Đức Lan theo hợp đồng số TM 79/01/2025 ngày 20/01/2025 thời hạn thuê 12 tháng và tự động gia hạn thêm 12 tháng tiếp nếu trong vòng 30 ngày trước khi hợp đồng hết hạn nếu hai bên không có ý kiến gì

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Doanh thu kinh doanh hàng hoá bất động sản	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.668.062	-
Cộng	42.668.062	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Hàng bán trả lại	-	-
Cộng	-	-
3. Giá vốn hàng bán	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Các khoản ghi giảm giá vốn khác	(161.442.750)	(10.000.000)
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	253.724.274	-
Cộng	92.281.524	(10.000.000)

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.910.571.990	102.395.718
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	5.109.553.531
Cộng	3.910.571.990	5.211.949.249
5. Chi phí tài chính	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí đi vay	1.134.863.015	847.671.233
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	(283.320.000)	(2.927.640.000)
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(283.320.000)	(2.927.640.000)
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	851.543.015	(2.079.968.767)
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	2.040.452.678	2.157.193.869
- Chi phí lương	1.214.148.950	1.320.587.450
- Chi phí công cụ dụng cụ	2.208.166	11.314.343
- Chi phí khấu hao TSCĐ	41.144.905	57.283.587
- Chi phí dự phòng	32.393.845	31.260.806
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	466.168.399	467.380.344
- Chi phí khác bằng tiền	284.388.413	269.367.339
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	165.228.283	5.296.100
- Chi phí lương	124.691.000	-
- Chi phí công cụ dụng cụ	255.695	739.445
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	40.133.635	4.556.655
- Chi phí khác bằng tiền	147.953	-
7. Thu nhập khác	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	-	30.997.772
Thu nhập khác	-	39.990.618
Cộng	-	70.988.390
8. Chi phí khác	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	483.419.135	-
- Chi phí khác	-	39.998.878
Cộng	483.419.135	39.998.878

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	320.315.417	5.170.417.559
Các khoản điều chỉnh	(320.315.417)	(5.170.417.559)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (chuyển lỗ các kỳ trước)	(320.315.417)	(5.170.417.559)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (*)	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ tài chính Quý 2/2026 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	320.315.417	5.170.417.559
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	320.315.417	5.170.417.559
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4	66

11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí thực hiện dự án	2.676.577.695	14.166.012.417
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	2.718.861	12.053.788
Chi phí nhân công	1.338.839.950	1.320.587.450
Chi phí khấu hao TSCĐ	217.801.805	57.283.587
Chi phí dịch vụ mua ngoài	581.598.806	471.936.999
Chi phí khác bằng tiền	285.818.634	269.367.339
Cộng	5.103.355.751	16.297.241.580

VII. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Mua hàng hóa dịch vụ			
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	21.680.553	37.664.569
- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	34.937.073	25.502.074
Chi hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	-	12.500.000.000

Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	-	8.894.698.000
--------------------------------	------------	---	---------------

Nhận vốn góp hợp tác đầu tư

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	8.000.000.000	9.840.302.000
--------------------------------	------------	---------------	---------------

Trả gốc hợp tác đầu tư

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	5.000.000.000	9.840.302.000
--------------------------------	------------	---------------	---------------

Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải thu

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	-	1.265.000.000
--------------------------------	------------	---	---------------

Nhận tiền lợi nhuận hợp tác đầu tư

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	-	1.265.000.000
--------------------------------	------------	---	---------------

Trả gốc đi vay

- 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	4.100.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Công ty cùng tập đoàn	-	-

Chi tiền cho vay

- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	-	-
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	-	6.500.000.000

Lãi cho vay phát sinh

- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	-	74.986.301
-------------------------------	---------------------------------	---	------------

Lãi vay phải trả

- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	722.215.891	847.671.233
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	412.647.124	-

Đến ngày 30/06/2026 các khoản chưa thanh toán cho các bên liên quan như sau:

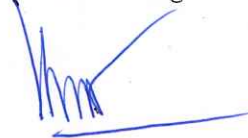
Các khoản phải trả	Mối quan hệ	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả tiền vay		77.500.000.000	81.600.000.000
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	42.600.000.000	42.600.000.000
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	34.900.000.000	39.000.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		31.368.853.149	11.067.738.079
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	18.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	12.494.189.586	11.057.694.243
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	874.663.563	10.043.836
Phải trả người bán		14.312.400	5.715.000
- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	14.312.400	5.715.000

Người lập



Huỳnh Thị Phượng

Kế toán trưởng



Hà Thị Kim Thoa

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2026

P. Tổng giám đốc



Nguyễn Chấn Minh