CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SACOM
SACOMLAND CORPORATION

Số/*No*: 36 -25./CV/SLD-PTC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence -Freedom -Happiness

Đồng Nai, ngày 18 tháng 7 năm 2025
Dong Nai, July 18 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
INFORMATION DISCLOSURE ON ELECTRONIC PORTAL OF STATE SECURITIES COMMISSION

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
To: The State Securities Commission

Tên tổ chức *Name of organization*	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM** ***SACOMLAND CORPORATION***
Mã chứng khoán/*Stock code*	:	**SLD**
Địa chỉ/*Address*	:	Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai (nay là Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai)/ *Bien Hoa 1 Industrial Park, An Binh Ward, Biên Hoa City, Dong Nai Province (now Bien Hoa 1 Industrial Park, Tran Bien Ward, Dong Nai Province)*
Điện thoại/Tel	:	(84-28) 3512 0002 Fax: (84-28) 3512 6392
Người thực hiện công bố thông tin/ *Person to disclose information*	:	Ông Nguyễn Chấn Minh *Mr Nguyen Chan Minh*
Địa chỉ liên hệ/ *Contact Address*	:	127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TPHCM/ *127 Ung Văn Khiem, Thanh My Tay Ward, HCM city*

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☑ định kỳ
Type of information disclosed: ☐ *24h* ☐ *72h* ☐ *Extraordnary* ☐ *As requested* ☑ *Periodic*

Nội dung công bố thông tin/ *Contents of disclosure*: Báo cáo tài chính Quý 2/2025 /*Financial Report for Q2/2025*

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 18/.7./2025
This information is also published on the company's website on 18/.7./2025.

http://samland.com.vn/vn/co-dong.html

Chúng tôi xin cam kết các thông tin được công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/
We declare that all information provided in this paper is true and accurate; we shall be legally responsible for any mispresentation

[Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng./*The translation is for informational purpose only and is not a substitute for the Vietnamese content. In case of any discrepancies the Vietnamese content shall prevail.*]

ĐẠI DIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN
P.TỔNG GIÁM ĐỐC
THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

Nơi nhận/*Recipients*:
- *Như trên/As above;*
- *Lưu TC/ Archived: Finance Dept*

M.S.D.N: 3601028125 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
TP. BIÊN HÒA - ĐỒNG NAI

NGUYỄN CHẤN MINH

125 - C.T.C.P
G TY
HẦN
ỐC
COM
T. ĐỒNG NAI

[Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng./*The translation is for informational purpose only and is not a substitute for the Vietnamese content. In case of any discrepancies the Vietnamese content shall prevail.]*

SAM LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2025

----------ଓ৩----------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1,Phường An Bình,Thành Phố Biên Hoà, Đồng Nai

Mẫu số B01 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 30/06/2025

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**		**113.962.450.983**	**112.476.318.198**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**2.875.895.195**	**6.097.266.922**
1. Tiền	111		2.875.895.195	1.401.484.730
2. Các khoản tương đương tiền	112			4.695.782.192
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**20.776.800.000**	**19.360.200.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.368.562.590	22.368.562.590
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.591.762.590)	(3.008.362.590)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**70.420.866.718**	**77.036.819.258**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**V.3**	5.061.361.871	5.530.831.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**V.4**	809.605.356	3.956.465.590
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	**V.5**	6.500.000.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	**V.6**	58.373.166.940	67.841.528.573
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	**V.3**	(323.267.449)	(292.006.643)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**9.316.466.128**	**45.807.509**
1. Hàng tồn kho	141		9.316.466.128	45.807.509
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.572.422.942**	**9.936.224.509**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	**V.11**	31.664.384	21.785.244
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	**V.14**	10.540.758.558	9.914.439.265
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**731.036.530.654**	**692.462.424.755**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		12.777.382.790	13.428.122.815
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	**V.3**	8.224.613.780	8.895.728.632
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 về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	**V.6**	4.552.769.010	4.532.394.183
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**2.059.287.719**	**2.197.177.118**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**V.8**	251.815.494	366.382.671
- Nguyên giá	222		2.746.651.509	2.746.651.509
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.494.836.015)	(2.380.268.838)
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.9**	1.807.472.225	1.830.794.447
- Nguyên giá	228		2.159.000.000	2.159.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(351.527.775)	(328.205.553)
III. Bất động sản đầu tư	**230**			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.10**	**707.457.773.547**	**667.996.626.891**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		707.457.773.547	667.996.626.891
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**8.742.086.598**	**8.840.497.931**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	**V.11**	8.742.086.598	8.840.497.931

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phù tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**270**		**844.998.981.637**	**804.938.742.953**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**105.276.102.885**	**65.591.376.959**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**66.056.102.885**	**65.371.376.959**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**V.12**	2.542.294.444	80.603.477
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**V.13**	1.324.924.165	3.953.235.865
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	**V.14**	40.837.813	59.246.435
4. Phải trả người lao động	314		559.556.170	1.008.703.670
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	**V.15**	557.050.444	842.548.260
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	**V.16**	9.745.849.550	8.059.848.953
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	**V.17**	50.000.000.000	50.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn (*)	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.285.590.299	1.367.190.299
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**39.220.000.000**	**220.000.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	**V.12**	220.000.000	220.000.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	**V.16**	39.000.000.000	
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**739.722.878.752**	**739.347.365.994**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**739.722.878.752**	**739.347.365.994**
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 cổ phần	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 quỹ (*)	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 hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(46.270.369.555)	(46.645.882.313)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	421a		(51.440.787.114)	(48.049.145.790)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		5.170.417.559	1.403.263.477
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**844.998.981.637**	**804.938.742.953**

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	P. Tổng Giám đốc
Huỳnh Thị Phượng	Hà Thị Kim Thoa	Nguyễn Chấn Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hoà,
Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B02 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2/2025

ĐVT: VNĐ

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2/2025	Quý 2 năm 2024	Luỹ kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2025	Luỹ kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2024
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	-	12.000.000	-	3.889.775.656
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**	**VI.2**	**-**	**12.000.000**	**-**	**3.889.775.656**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(10.000.000)	11.661.111	(10.000.000)	2.640.160.144
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**10.000.000**	**338.889**	**10.000.000**	**1.249.615.512**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.211.949.249	7.447.441.719	5.480.756.289	7.447.977.243
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(2.079.968.767)	1.130.991.233	269.427.397	3.395.262.465
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*847.671.233*	*847.671.233*	*1.686.027.397*	*1.695.342.465*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	5.296.100	53.495.712	10.611.765	153.390.389
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.157.193.869	2.387.460.295	4.347.685.925	4.468.368.361
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	**30**		**5.139.428.047**	**3.875.833.368**	**863.031.202**	**680.571.540**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	70.988.390	-	70.990.454	20.658.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	39.998.878	272.430.000	558.508.898	364.930.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**30.989.512**	**(272.430.000)**	**(487.518.444)**	**(344.272.000)**

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024	Luỹ kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2025	Luỹ kế thực hiện 6 tháng đầu năm 2024
1	2	3	4	5	6	7
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**5.170.417.559**	**3.603.403.368**	**375.512.758**	**336.299.540**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**5.170.417.559**	**3.603.403.368**	**375.512.758**	**336.299.540**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**66**	**46**	**5**	**4**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**					

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	P. Tổng Giám Đốc
Huỳnh Thị Phượng	Hà Thị Kim Thoa	Nguyễn Chấn Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC *ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 2 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.422.536.621	1.394.271.803
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(16.194.531.301)	(2.692.966.262)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.341.025.062)	(1.554.476.580)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		38.892.865.433	70.954.824.220
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(43.499.997.647)	(32.132.776.231)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(19.720.151.956)**	**35.968.876.950**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.500.000.000)	(45.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		5.136.512.434	8.071.685.555
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.363.487.566)**	**(37.828.314.445)**
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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu B03-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC *ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 2 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024
1	2	3	4	5
7. Vốn góp của các cổ đông thiểu số vào Công ty con	37			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(21.083.639.522)**	**(1.859.437.495)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**23.959.534.717**	**3.809.538.163**
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**2.875.895.195**	**1.950.100.668**

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	P. Tổng giám đốc
Huỳnh Thị Phượng	Hà Thị Kim Thoa	Nguyễn Chấn Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025

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 Cáp và vật liệu Viễn Thông), phường An Bình, Thành Phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

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 21/3/2016, Bộ tài chính đã ban hành thông tư số 53/2016/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2016.

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 200/2014/TT-BTC("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014

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 và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng

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: Gía 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 cấn 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	1-2 năm
Phần mềm quản lý	3 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	4 – 5 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 trả trước

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 được 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 và 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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

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 hoặt 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

1. Tiền

	30/06/2025	31/12/2024
Tiền mặt	-	500.489
Tiền gửi ngân hàng	2.875.895.195	1.400.984.241
Các khoản tương đương tiền	-	4.695.782.192
Cộng	**2.875.895.195**	**6.097.266.922**

2. Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/06/2025			31/12/2024		
		Gía gốc	Gía trị hợp lý	Dự phòng	Gía gốc	Gía trị hợp lý	Dự phòng
- Công ty CP DNP Holding	DNP	22.368.562.590	20.776.800.000	(1.591.762.590)	22.368.562.590	19.360.200.000	(3.008.362.590)
Cộng		**22.368.562.590**	**20.776.800.000**	**(1.591.762.590)**	**22.368.562.590**	**19.360.200.000**	**(3.008.362.590)**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2025		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**5.061.361.871**	**(323.267.449)**	**5.530.831.738**	**(292.006.643)**
- Dương Mỹ Anh	883.947.704	-	883.947.704	
- Phải thu khách hàng khác	4.177.414.167	(323.267.449)	4.646.884.034	(292.006.643)
b) Dài hạn	**8.224.613.780**	-	**8.895.728.632**	-
- Dương Mỹ Anh	-	-	1.104.934.632	-
- Phải thu khách hàng	8.224.613.780	-	7.790.794.000	-
Cộng	**13.285.975.651**	**(323.267.449)**	**14.426.560.370**	**(292.006.643)**

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025	31/12/2024
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**809.605.356**	**3.956.465.590**
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng & Kết Cấu Thép Á Long	-	3.466.800.000
- Công Ty CP Tư Vấn Công Nghệ, Thiết Bị Và Kiểm Định Xây Dựng-Coninco	271.953.000	271.953.000
- Công Ty TNHH Xây Dựng Kathome	411.150.000	-
- Trả trước cho người bán khác	126.502.356	217.712.590
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**809.605.356**	**3.956.465.590**

5. Phải thu về cho vay

	30/06/2025	31/12/2024
a) Ngắn hạn	**6.500.000.000**	-
Công ty CP Phú Hữu Gia	6.500.000.000	-

(*) Cho Công ty cổ phần Phú Hữu Gia vay theo hợp đồng số 01/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 10/04/2025 với lãi suất 6,8%/năm, thời hạn vay 12 tháng

b) Dài hạn	-	-
Cộng	**6.500.000.000**	-

6. Phải thu khác

	30/06/2025	31/12/2024
a) Ngắn hạn	**58.373.166.940**	**67.841.528.573**
- Phải thu hợp tác đầu tư	12.500.000.000	13.394.698.000
- Phải thu trung tâm phát triển quỹ đất Nhơn Trạch	36.835.651.000	48.037.823.000
- Ký cược, ký quỹ	4.289.500.000	4.289.500.000
+ Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	*4.279.500.000*	*4.279.500.000*
+ Ký quỹ khác	*10.000.000*	*10.000.000*
- Tạm ứng	4.463.719.639	1.864.857.052
- Phải thu khác	284.296.301	254.650.521
b) Dài hạn	**4.552.769.010**	**4.532.394.183**
- Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	4.279.500.000	4.279.500.000
- Ký quỹ, ký cược khác	273.269.010	252.894.183
Tổng cộng	**62.925.935.950**	**72.373.922.756**

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

7. Hàng tồn kho

	30/06/2025	31/12/2024
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.305.896.296	37.774.074
Công cụ, dụng cụ	10.569.832	8.033.435
Cộng	**9.316.466.128**	**45.807.509**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ (01/04/2025)	37.600.000	-	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**37.600.000**	-	**2.390.890.909**	**318.160.600**	**2.746.651.509**
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số dư đầu kỳ (01/04/2025)	37.600.000	-	2.120.187.784	279.764.644	2.437.552.428
Khấu hao trong kỳ	-	-	38.671.875	18.611.712	57.283.587
Giảm trong kỳ	-		-	-	-
Số dư cuối kỳ	**37.600.000**	-	**2.158.859.659**	**298.376.356**	**2.494.836.015**
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
Số dư đầu kỳ (01/04/2025)	-	-	270.703.125	38.395.956	309.099.081
Tại ngày cuối kỳ	-	-	**232.031.250**	**19.784.244**	**251.815.494**

9. Tài sản cố định vô hình

	Số đầu kỳ (01/04/2025)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	2.159.000.000	-	-	2.159.000.000
Giá trị khấu hao lũy kế	339.866.664	11.661.111	-	351.527.775
Giá trị còn lại	1.819.133.336	11.661.111	-	1.807.472.225

10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2025	31/12/2024
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**707.457.773.547**	**667.996.626.891**
- Dự án khu dân cư Nhơn Trạch	571.076.195.508	532.212.546.433
- Dự án chung cư Samland Riverside	136.381.578.039	135.784.080.458

11. Chi phí trả trước

	30/06/2025	31/12/2024
a) Ngắn hạn	**31.664.384**	**21.785.244**
- Gía trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng	23.268.749	4.133.334
- Chi phí trả trước ngắn hạn	8.395.635	17.651.910
b) Dài hạn	**8.742.086.598**	**8.840.497.931**
- Chi phí hoa hồng bán hàng	8.679.638.720	8.679.638.720
- Chi phí trả trước dài hạn khác	62.447.878	160.859.211
Tổng cộng	**8.773.750.982**	**8.862.283.175**

12. Phải trả người bán

	30/06/2025	31/12/2024
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**2.542.294.444**	**80.603.477**
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng & Kết Cấu Thép Á Long	2.496.096.000	-
- Phải trả người bán khác	46.198.444	80.603.477
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	**220.000.000**	**220.000.000**
- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai- Archi	220.000.000	220.000.000
Cộng	**2.762.294.444**	**300.603.477**

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

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	31/12/2024
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**1.324.924.165**	**3.953.235.865**
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	1.324.924.165	1.577.235.865
- Đối tượng khác	-	2.376.000.000
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	**1.324.924.165**	**3.953.235.865**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu kỳ	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp, khấu trừ trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a) Phải nộp	**62.736.515**	**188.844.669**	**166.945.967**	**40.837.813**
- Thuế TNCN	62.736.515	184.844.669	162.945.967	40.837.813

b) Phải thu Thuế GTGT	Số thuế còn khấu trừ (01/04/2025)	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số thuế còn khấu trừ (30/06/2025)
	10.262.551.438	282.213.682	4.006.562	10.540.758.558

15. Chi phí phải trả

	30/06/2025	31/12/2024
a) Ngắn hạn	**557.050.444**	**842.548.260**
- Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside	371.442.750	371.442.750
- Trích trước chi phí dự án chung cư Samland Airport	-	140.000.000
- Chi phí khác	185.607.694	331.105.510
b) Dài hạn	-	-
Tổng cộng	**557.050.444**	**842.548.260**

16. Phải trả khác

	30/06/2025	31/12/2024
a) Ngắn hạn	**9.745.849.550**	**8.059.848.953**
- Chi phí lãi vay phải trả	9.361.643.832	7.675.616.435
- Phải trả khác	384.205.718	384.232.518
b) Dài hạn	**39.000.000.000**	-
- Phải trả hợp tác đầu tư	39.000.000.000	-
Tổng cộng	**48.745.849.550**	**8.059.848.953**

17. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2025	31/12/2024
a) Ngắn hạn	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**
- Công ty CP Sacom Tuyền Lâm (*)	50.000.000.000	50.000.000.000

(*) Vay công ty CP Sacom Tuyền Lâm theo hợp đồng số 02/2022/STL-SHDs/HĐVV ngày 30/09/2022 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/09/2023 , với lãi suất 6,8%/năm, thời hạn vay 12 tháng

b) Dài hạn	-	-
Tổng cộng	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**

18. 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	Qũy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kỳ	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(51.440.787.114)**	**734.552.461.193**
Lỗ trong kỳ				*5.170.417.559*	***5.170.417.559***
Số dư cuối kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(46.270.369.555)**	**739.722.878.752**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025		31/12/2024	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Vốn đầu tư nhà nước	-	0%	-	0%
Vốn góp cổ đông khác	785.730.950.000	100%	785.730.950.000	100%
Cộng	**785.730.950.000**	**100%**	**785.730.950.000**	**100%**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	30/06/2025	31/12/2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*785.730.950.000*	*785.730.950.000*
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	*785.730.950.000*	*785.730.950.000*

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	31/12/2024
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*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**78.573.095**	**78.573.095**
Cổ phiếu phổ thông	*78.573.095*	*78.573.095*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

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 2/2025**	**Quý 2/2024**
Doanh thu từ hàng hoá bất động sản	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	12.000.000
Cộng	**-**	**12.000.000**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
Hàng bán trả lại	-	-
Cộng	**-**	**-**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
Doanh thu thuần hàng hóa bất động sản	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	-	12.000.000
Cộng	**-**	**12.000.000**

4. Giá vốn hàng bán	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
Giá vốn hàng hóa bất động sản	(10.000.000)	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	11.661.111
Cộng	**(10.000.000)**	**11.661.111**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	102.395.718	43.615.219
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	5.109.553.531	7.403.827.500
Cộng	**5.211.949.249**	**7.447.442.719**

6. Chi phí tài chính	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
Lãi tiền vay	847.671.233	847.671.233
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(2.927.640.000)	283.320.000
Cộng	**(2.079.968.767)**	**1.130.991.233**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**2.157.193.869**	**2.387.460.295**
- Chi phí lương	1.320.587.450	1.393.505.525
- Chi phí công cụ dụng cụ	11.314.343	23.153.141
- Chi phí khấu hao TSCĐ	57.283.587	57.283.587
- Chi phí dự phòng	31.260.806	125.127.382
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	467.380.344	444.231.159
- Chi phí khác bằng tiền	269.367.339	344.159.501

b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**5.296.100**	**53.495.682**
- Chi phí lương	-	36.055.340
- Chi phí công cụ dụng cụ	739.445	1.109.138
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.556.655	16.243.204
- Chi phí khác bằng tiền	-	88.000

8. Thu nhập khác	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	30.997.772	-
Thu nhập khác	39.990.618	-
Cộng	**70.988.390**	-

9. Chi phí khác	**Quý 2/2025**	**Quý 2/2024**
- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	-
- Chi phí khác	39.998.878	272.430.000
Cộng	**39.998.878**	**272.430.000**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty được xác định với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Quý 2/2025	**Quý 2/2024**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**5.170.417.559**	**3.603.404.398**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập	**(5.170.417.559)**	**(3.603.404.398)**
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.106.356.359	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (chuyển lỗ các kỳ trước)	(9.276.773.918)	(3.603.404.398)
Tổng thu nhập chịu thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Ưu đãi thuế thu nhập đoanh nghiệp kỳ trước	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**5.170.417.559**	**3.603.404.398**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	**5.170.417.559**	**3.603.404.398**
Trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	**5.170.417.559**	**3.603.404.398**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**66**	**46**

12 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Chi phí thực hiện dự án	14.166.012.417	861.808.101
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	12.053.788	24.262.309
Chi phí nhân công	1.320.587.450	1.429.560.865
Chi phí khấu hao TSCĐ	57.283.587	68.944.700
Chi phí dự phòng	31.260.806	125.127.382
Chi phí dịch vụ mua ngoài	471.936.999	460.474.363
Chi phí khác bằng tiền	269.367.339	344.247.501
Cộng	**16.328.502.386**	**3.314.425.221**

VII. NGHIỆP VỤ 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 2/2025	Quý 2/2024
Mua hàng hóa dịch vụ			
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	37.664.569	26.895.370
- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	25.502.074	10.602.409
Chi hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	12.500.000.000	1.000.000.000
Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	8.894.698.000	1.833.000.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	9.840.302.000	-
Trả gốc hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	9.840.302.000	-
Lãi hợp tác đầu tư phải thu			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	1.265.000.000	-
Nhận tiền lãi hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	1.265.000.000	667.000.000
Chi tiền cho vay			
- 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	6.500.000.000	-
Lãi cho vay phát sinh			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ		42.756.164
- 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	847.671.233	847.671.233

Đến ngày 30/06/2025 các khoản phải thu và phải trả cho các bên liên quan như sau:

Các khoản phải thu	Mối quan hệ	*30/06/2025*	*31/12/2024*
Phải thu về cho vay		***6.500.000.000***	-
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	6.500.000.000	-
Phải thu khác		***12.574.986.301***	***13.394.698.000***
- Công ty Cổ Phần Samholdings	Công ty mẹ	12.500.000.000	13.394.698.000
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	74.986.301	-
Các khoản phải trả		***30/06/2025***	***31/12/2024***
Phải trả tiền vay		***50.000.000.000***	***50.000.000.000***
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		***9.361.643.832***	***7.675.616.435***
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	9.361.643.832	7.675.616.435

2. Các cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2025	31/12/2024
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
Trên 5 năm	-	-
Tổng cộng	-	-

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2025	31/12/2024
Từ 1 năm trở xuống	1.107.500.188	1.082.827.186
Trên 1 năm đến 5 năm	1.166.646.301	1.804.699.284
Tổng cộng	**2.274.146.489**	**2.887.526.470**

Đồng Nai, Ngày 30 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	P. Tổng giám đốc
Huỳnh Thị Phượng	Hà Thị Kim Thoa	Nguyễn Chấn Minh