

Đồng Nai, ngày 19 tháng 8 năm 2025
Dong Nai, Aug. 19 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
INFORMATION DISCLOSURE ON ELECTRONIC PORTAL

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: Ha Noi Stock Exchange

Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Name of organization : 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. Trần Biên, tỉnh Đồng Nai)/ Bien Hoa 1 Industrial Park, An Binh Ward, Bien 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 Đình Ba
Mr Nguyen Dinh Ba
Địa chỉ liên hệ/ Contact Address : 127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TPHCM/
127 Ung Van 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 ☐ Extraordinary ☐ As requested ☒ Periodic

Nội dung công bố thông tin/ Contents of disclosure: Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 (đã soát xét)/ Interim Financial Report for the First Half of 2025 (Reviewed)

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

[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.]



Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- Lưu TC/ Archived: Finance Dept

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN ĐÌNH BA



[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.]

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05 - 36
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 36

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Đình Ba - Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Chấn Minh - Phó Tổng Giám đốc được Ông Nguyễn Đình Ba ủy quyền ký Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo Văn bản ủy quyền số 009-25/SLD/UQ-TGD ngày 25/06/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 08 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 08 năm 2025

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

A member of  International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		113.962.450.983	112.476.318.198
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	2.875.895.195	6.097.266.922
111	1. Tiền		2.875.895.195	1.401.484.730
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.695.782.192
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	20.776.800.000	19.360.200.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.368.562.590	22.368.562.590
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.591.762.590)	(3.008.362.590)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		70.420.866.718	77.036.819.258
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.061.361.871	5.530.831.738
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	809.605.356	3.956.465.590
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	6.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	58.373.166.940	67.841.528.573
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(323.267.449)	(292.006.643)
140	IV. Hàng tồn kho	10	9.316.466.128	45.807.509
141	1. Hàng tồn kho		9.316.466.128	45.807.509
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.572.422.942	9.936.224.509
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	31.664.384	21.785.244
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.540.758.558	9.914.439.265
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		731.036.530.654	692.462.424.755
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.777.382.790	13.428.122.815
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	8.224.613.780	8.895.728.632
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	4.552.769.010	4.532.394.183
220	II. Tài sản cố định		2.059.287.719	2.197.177.118
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	251.815.494	366.382.671
222	- Nguyên giá		2.746.651.509	2.746.651.509
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.494.836.015)	(2.380.268.838)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	1.807.472.225	1.830.794.447
228	- Nguyên giá		2.159.000.000	2.159.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(351.527.775)	(328.205.553)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	707.457.773.547	667.996.626.891
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		707.457.773.547	667.996.626.891
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.742.086.598	8.840.497.931
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	8.742.086.598	8.840.497.931
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		844.998.981.637	804.938.742.953

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		105.276.102.885	65.591.376.959
310	I. Nợ ngắn hạn		66.056.102.885	65.371.376.959
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.542.294.444	80.603.477
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.324.924.165	3.953.235.865
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	40.837.813	59.246.435
314	4. Phải trả người lao động		559.556.170	1.008.703.670
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	557.050.444	842.548.260
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	9.745.849.550	8.059.848.953
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	50.000.000.000	50.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.285.590.299	1.367.190.299
330	II. Nợ dài hạn		39.220.000.000	220.000.000
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	220.000.000	220.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	39.000.000.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		739.722.878.752	739.347.365.994
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	739.722.878.752	739.347.365.994
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		785.730.950.000	785.730.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		785.730.950.000	785.730.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(347.636.692)	(347.636.692)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(46.270.369.555)	(46.645.882.313)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(46.645.882.313)	(48.049.145.790)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		375.512.758	1.403.263.477
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		844.998.981.637	804.938.742.953

Huỳnh Thị Phương

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 08 tháng 08 năm 2025

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025 VND	06 tháng đầu năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	-	3.889.775.656
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	3.889.775.656
11	4. Giá vốn hàng bán	24	(10.000.000)	2.640.160.144
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.000.000	1.249.615.512
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	5.480.756.289	7.447.977.243
22	7. Chi phí tài chính	26	269.427.397	3.395.262.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.686.027.397	1.695.342.465
25	8. Chi phí bán hàng	27	10.611.765	153.390.389
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	4.347.685.925	4.468.368.361
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		863.031.202	680.571.540
31	11. Thu nhập khác	29	70.990.454	20.658.000
32	12. Chi phí khác	30	558.508.898	364.930.000
40	13. Lợi nhuận khác		(487.518.444)	(344.272.000)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		375.512.758	336.299.540
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		375.512.758	336.299.540
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	4,78	4,28

Huỳnh Thị Phụng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 08 tháng 08 năm 2025

Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Chấn Minh
Phó Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		375.512.758	336.299.540
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		137.889.399	137.889.398
03	- Các khoản dự phòng		(1.385.339.194)	1.825.047.382
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.475.812.108)	(7.446.583.664)
06	- Chi phí lãi vay		1.686.027.397	1.695.342.465
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.661.721.748)	(3.452.004.879)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		13.182.747.926	39.799.754.687
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(48.731.805.275)	812.833.614
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		38.080.298.529	(1.520.923.333)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		88.532.193	128.133.759
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(450.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(81.600.000)	(161.287.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.123.548.375)	35.156.506.848
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.500.000.000)	(45.900.000.000)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.402.176.648	8.070.827.500
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.097.823.352)	(37.829.172.500)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(3.221.371.727)	(2.672.665.652)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6.097.266.922	4.622.766.320
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	2.875.895.195	1.950.100.668

Huỳnh Thị Phụng

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 08 tháng 08 năm 2025

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 785.730.950.000 VND; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 17 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 17 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong 06 tháng đầu năm 2025, Công ty không phát sinh doanh thu do các dự án chung cư đã được bán hết trong những kỳ trước. Đồng thời, trong kỳ, Công ty đã hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán kinh doanh 1,416 tỷ VND (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 26) dẫn đến Chi phí tài chính kỳ này giảm 3,125 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư kỳ này cũng giảm 2,29 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước, vì vậy, Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này giảm mạnh.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty lãi 0,375 tỷ VND, tăng nhẹ 0,039 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau: Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

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

2.9 . Tài sản cố định

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

Giá trị ghi nhận sau ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	01 - 02 năm
- Phương tiện vận tải	08 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10 . Thuê hoạt động

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

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm;

- Chi phí hoa hồng bán căn hộ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của từng dự án và được phân bổ theo từng dự án khi có phát sinh doanh thu bán căn hộ, phương pháp phân bổ theo tỷ lệ diện tích căn hộ;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Các khoản vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa niên độ;

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	-	500.489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.875.895.195	1.400.984.241
Các khoản tương đương tiền	-	4.695.782.192
	2.875.895.195	6.097.266.922

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	Giá gốc	30/06/2025			01/01/2025		
		Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần DNP Holding	DNP	22.368.562.590	20.776.800.000	(1.591.762.590)	22.368.562.590	19.360.200.000	(3.008.362.590)
		<u>22.368.562.590</u>	<u>20.776.800.000</u>	<u>(1.591.762.590)</u>	<u>22.368.562.590</u>	<u>19.360.200.000</u>	<u>(3.008.362.590)</u>

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

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	883.947.704	-	1.575.581.147	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	3.666.256.000	-	3.437.115.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	511.158.167	(323.267.449)	518.135.591	(292.006.643)
	5.061.361.871	(323.267.449)	5.530.831.738	(292.006.643)
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	662.960.780	-	1.104.934.632	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	7.561.653.000	-	7.790.794.000	-
	8.224.613.780	-	8.895.728.632	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Á Long	-	-	3.466.800.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO	271.953.000	-	271.953.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Kathome	411.150.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	126.502.356	-	217.712.590	-
	809.605.356	-	3.956.465.590	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia (*)	-	-	6.500.000.000	-	6.500.000.000	-
	-	-	6.500.000.000	-	6.500.000.000	-

(*) Thông tin chi tiết về khoản cho vay với Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia:

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Hợp đồng cho vay vốn số 01/2025/HĐVV/SLD-PHG	VND	6,8%/năm	12 tháng	Tín chấp	6.500.000.000	-
					6.500.000.000	-

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư	74.986.301	-	1.350.841	-
- Phải thu về tạm ứng	4.463.719.639	-	1.864.857.052	-
- Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.289.500.000	-	4.289.500.000	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	36.835.651.000	-	48.037.823.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư ⁽³⁾	12.500.000.000	-	13.394.698.000	-
- Phải thu khác	209.310.000	-	253.299.680	-
	58.373.166.940	-	67.841.528.573	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.552.769.010	-	4.532.394.183	-
	4.552.769.010	-	4.532.394.183	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	12.500.000.000	-	13.394.698.000	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	74.986.301	-	-	-
	12.574.986.301	-	13.394.698.000	-

(1) Bao gồm khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Dự án chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng Samland Riverside tại số 147, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục số 2 ngày 03/07/2018 của bản Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017, với tổng số tiền ký quỹ là 8.559.000.000 VND. (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11)

(2) Khoản tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai). (Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11)

(3) Các khoản hợp tác đầu tư nhằm mục đích sinh lời với các cá nhân và bên liên quan được Hội đồng Quản trị Công ty quyết nghị thông qua:

- Phương pháp phân chia kết quả hợp tác đầu tư: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên quan đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút đó (nếu có);
- Thời gian hợp tác đầu tư: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên đầu tư;
- Số tiền lãi hợp tác đầu tư phát sinh trong kỳ là: 5.109.553.531 VND.

9 . NỢ XẤU

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	543.509.560	220.242.111	518.135.591	226.128.948
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng + Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside</i>	<i>543.509.560</i>	<i>220.242.111</i>	<i>518.135.591</i>	<i>226.128.948</i>
	543.509.560	220.242.111	518.135.591	226.128.948

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	10.569.832	-	8.033.435	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.305.896.296	-	37.774.074	-
	9.316.466.128	-	45.807.509	-

11 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside ⁽¹⁾	136.381.578.039	136.381.578.039	135.784.080.458	135.784.080.458
- Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	571.076.195.508	571.076.195.508	532.212.546.433	532.212.546.433
	707.457.773.547	707.457.773.547	667.996.626.891	667.996.626.891

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 30/06/2025:

⁽¹⁾ Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh (nay là 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 30/06/2025, Dự án vẫn đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thi công.

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

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Trong tháng 04/2025, Công ty đã có văn bản số 012 -25/CV/SLD-PLDA gửi Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến tháng 06/2030;
- Tại thời điểm 30/06/2025: Dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
Số dư cuối kỳ	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	2.081.515.909	261.152.929	2.380.268.838
- Khấu hao trong kỳ	-	77.343.750	37.223.427	114.567.177
Số dư cuối kỳ	37.600.000	2.158.859.659	298.376.356	2.494.836.015
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	309.375.000	57.007.671	366.382.671
Tại ngày cuối kỳ	-	232.031.250	19.784.244	251.815.494

Trong đó:

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
Số dư cuối kỳ	2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	268.205.553	60.000.000	328.205.553
- Khấu hao trong kỳ	23.322.222	-	23.322.222
Số dư cuối kỳ	291.527.775	60.000.000	351.527.775
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.830.794.447	-	1.830.794.447
Tại ngày cuối kỳ	1.807.472.225	-	1.807.472.225

Trong đó:

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

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	4.133.334
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	31.664.384	17.651.910
	31.664.384	21.785.244
b) Dài hạn		
- Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.456.818	23.076.837
- Chi phí trả trước dài hạn khác	59.991.060	137.782.374
	8.742.086.598	8.840.497.931

(*) Chi phí hoa hồng bán hàng liên quan đến Dự án Chung cư Samland Riverside. (Thông tin chi tiết của Dự án xem tại Thuyết minh số 11)

15 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
	<u>50.000.000.000</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>50.000.000.000</u>

b) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	30/06/2025		01/01/2025	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Cùng Công ty mẹ	50.000.000.000	9.361.643.832	50.000.000.000	7.675.616.435
		<u>50.000.000.000</u>	<u>9.361.643.832</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>7.675.616.435</u>

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn với Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm

Hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/STL-SHDs/HĐVV ngày 30/09/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/09/2023	6,8%/năm	12 tháng và tự động gia hạn đến khi có phụ lục mới hoặc biên bản thanh lý	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000	50.000.000.000
					<u>50.000.000.000</u>	<u>50.000.000.000</u>

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Á Long	2.496.096.000	2.496.096.000	-	-
- Các đối tượng khác	46.198.444	46.198.444	80.603.477	80.603.477
	2.542.294.444	2.542.294.444	80.603.477	80.603.477
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Archi	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside (*)	1.324.924.165	1.577.235.865
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt	-	2.376.000.000
	1.324.924.165	3.953.235.865

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

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập cá nhân	-	59.246.435	381.880.816	400.289.438	-	40.837.813
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	59.246.435	385.880.816	404.289.438	-	40.837.813

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí dự án Samsora Riverside	371.442.750	371.442.750
- Chi phí phải trả khác	185.607.694	471.105.510
	557.050.444	842.548.260

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	33.099.780	33.126.580
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.541.290	121.541.290
- Chi phí lãi vay phải trả	9.361.643.832	7.675.616.435
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	229.564.648	229.564.648
	9.745.849.550	8.059.848.953
b) Dài hạn		
- Phải trả về Hợp tác đầu tư - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco (*)	39.000.000.000	-
	39.000.000.000	-
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	9.361.643.832	7.675.616.435
	9.361.643.832	7.675.616.435

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với bên liên quan là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2025/HTĐT/SLD-SUNICO ngày 16/01/2025, với các nội dung như sau:

- Các bên tham gia: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco (Bên đầu tư) - Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (Bên nhận đầu tư);
- Mục đích hợp tác kinh doanh: các bên cùng hợp tác đầu tư Dự án "Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)";
- Tổng số tiền hợp tác đầu tư: 200.000.000.000 VND;
- Tiến độ góp vốn: được chia thành nhiều đợt theo yêu cầu bằng văn bản của Bên nhận đầu tư;
- Phương thức phân chia lợi nhuận: sau khi Dự án quyết toán xong, căn cứ vào tình hình kinh doanh thực tế của Dự án, tỷ lệ phân chia lợi nhuận cuối cùng sẽ được tính toán trên cơ sở vốn góp thực tế so với Tổng giá trị đầu tư được quyết toán;
- Thời hạn thực hiện hợp tác đầu tư: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(48.049.145.790)	737.944.102.517
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	1.403.263.477	1.403.263.477
Số dư cuối kỳ trước	<u>785.730.950.000</u>	<u>(347.636.692)</u>	<u>609.934.999</u>	<u>(46.645.882.313)</u>	<u>739.347.365.994</u>
Số dư đầu kỳ này	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(46.645.882.313)	739.347.365.994
Lãi trong kỳ này	-	-	-	375.512.758	375.512.758
Số dư cuối kỳ này	<u>785.730.950.000</u>	<u>(347.636.692)</u>	<u>609.934.999</u>	<u>(46.270.369.555)</u>	<u>739.722.878.752</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	85,71	673.452.460.000	85,71	673.452.460.000
- Cổ đông khác	14,29	112.278.490.000	14,29	112.278.490.000
	100,00	785.730.950.000	100,00	785.730.950.000

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

	06 tháng đầu năm 2025 VND	06 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000
- Vốn góp cuối kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	121.541.290	121.541.290
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	121.541.290	121.541.290

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	78.573.095	78.573.095
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.573.095	78.573.095
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	78.573.095
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	609.934.999

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- 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
	2.274.146.489	2.887.526.470

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	3.865.775.656
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	24.000.000
	-	3.889.775.656

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	2.616.837.922
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	23.322.222
Các khoản ghi giảm giá vốn khác	(10.000.000)	-
	(10.000.000)	2.640.160.144

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	371.202.758	44.149.743
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	5.109.553.531	7.403.827.500
	5.480.756.289	7.447.977.243
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.339.986.301	42.756.164

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.686.027.397	1.695.342.465
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.416.600.000)	1.699.920.000
	269.427.397	3.395.262.465
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.686.027.397	1.695.342.465

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.848.612	3.161.668
Chi phí nhân công	-	84.165.840
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.763.153	65.725.781
Chi phí khác bằng tiền	-	337.100
	10.611.765	153.390.389

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.604.741	50.395.428
Chi phí nhân công	2.705.470.900	2.792.429.475
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.567.177	114.567.176
Chi phí dự phòng	31.260.806	125.127.382
Chi phí dịch vụ mua ngoài	930.129.184	871.646.645
Chi phí khác bằng tiền	539.653.117	514.202.255
	4.347.685.925	4.468.368.361
	59.010.634	30.909.814

Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)

29 . THU NHẬP KHÁC

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	70.990.454	20.658.000
	70.990.454	20.658.000

30 . CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, phạt hợp đồng	252.319.960	92.500.000
Chi phí khác	306.188.938	272.430.000
	558.508.898	364.930.000

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	375.512.758	336.299.540
Các khoản điều chỉnh tăng	4.484.357.335	1.227.247.335
- Chi phí không hợp lệ	3.864.256.268	316.950.711
- Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132	620.101.067	910.296.624
Các khoản điều chỉnh giảm	(4.859.870.093)	(1.563.546.875)
- Chuyển lỗ các năm trước	(4.859.870.093)	(1.563.546.875)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	375.512.758	336.299.540
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	375.512.758	336.299.540
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4,78	4,28

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	48.729.268.878	1.799.755.871
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	28.453.353	53.557.096
Chi phí nhân công	2.705.470.900	2.876.595.315
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.567.177	137.889.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	928.892.337	937.372.426
Chi phí khác bằng tiền	539.653.117	514.539.355
Chi phí dự phòng	31.260.806	125.127.382
	53.077.566.568	6.444.836.843

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Đầu tư ngắn hạn	20.776.800.000	-	-	20.776.800.000
	20.776.800.000	-	-	20.776.800.000
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	19.360.200.000	-	-	19.360.200.000
	19.360.200.000	-	-	19.360.200.000

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.875.895.195	-	-	2.875.895.195
Phải thu khách hàng, phải thu khác	63.111.261.362	12.777.382.790	-	75.888.644.152
Các khoản cho vay	6.500.000.000	-	-	6.500.000.000
	72.487.156.557	12.777.382.790	-	85.264.539.347

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.096.766.433	-	-	6.096.766.433
Phải thu khách hàng, phải thu khác	73.080.353.668	2.374.295.370	11.053.827.445	86.508.476.483
	79.177.120.101	2.374.295.370	11.053.827.445	92.605.242.916

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	12.288.143.994	39.220.000.000	-	51.508.143.994
Chi phí phải trả	557.050.444	-	-	557.050.444
	62.845.194.438	39.220.000.000	-	102.065.194.438
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.140.452.430	220.000.000	-	8.360.452.430
Chi phí phải trả	842.548.260	-	-	842.548.260
	58.983.000.690	220.000.000	-	59.203.000.690

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Ngày 01/08/2025, Công ty nhận được Thông báo số 3476/TB-SGDHN và Quyết định số 955/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với những nội dung như sau:

- Mã chứng khoán: SLD;
- Mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu;
- Số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch: 78.573.095 cổ phiếu;
- Giá trị chứng khoán đăng ký giao dịch: 785.730.950.000 VND.

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

36 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên Ban kiểm soát

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ	20.960.824	28.943.942
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	6.045.454	22.355.977
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	14.915.370	6.587.965
Chi phí lãi vay	1.686.027.397	1.695.342.465
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	1.686.027.397	1.695.342.465
Lãi cho vay	74.986.301	42.756.164
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	42.756.164
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	74.986.301	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.010.634	30.909.814
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	36.608.745	26.895.370
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	22.401.889	4.014.444
Chi tiền cho vay	6.500.000.000	45.900.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	45.900.000.000
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	6.500.000.000	-
Chi tiền hợp tác đầu tư	12.500.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	12.500.000.000	1.000.000.000

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư	13.394.698.000	1.833.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	13.394.698.000	1.833.000.000
Nhận tiền lãi hợp tác đầu tư	1.265.000.000	667.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	1.265.000.000	667.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.265.000.000	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	1.265.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
		VND	VND
Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt			
- Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	100.000.002	100.000.002
- Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/04/2025)	25.694.444	-
- Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2025)	32.777.778	53.333.334
- Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	53.333.334	53.333.334
- Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT	53.333.334	53.333.334
- Ông Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/06/2025)	1.957.000	-
- Ông Trần Trí Đức	Phó tổng Giám đốc	551.560.000	553.260.000
- Ông Nguyễn Chấn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/06/2025)	780.595.000	782.085.000
	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 25/06/2025)		
- Ông Lê Văn Minh	Trưởng BKS	46.666.668	46.666.668
- Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên BKS	19.999.998	19.999.998
- Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên BKS	19.999.998	19.999.998
- Bà Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	224.340.000	230.155.000

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

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Huỳnh Thị Phụng

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 08 tháng 08 năm 2025

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc

