

Số/No: 13-26/CV/SLD-PTC

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026
Dong Nai, 14/4/2026

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: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội
To: *Hanoi Stock Exchange*

Tên tổ chức <i>Name of organization</i>	:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM <i>SACOMLAND CORPORATION</i>
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)/ <i>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)</i>
Điện thoại/Tel	:	(84-28) 3512 0002 Fax: (84-28) 3512 6392
Người thực hiện công bố thông tin/ <i>Person to disclose</i> information	:	Ông Nguyễn Chấn Minh <i>Mr Nguyen Chan Minh</i>
Địa chỉ liên hệ/ <i>Contact</i> Address	:	127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TPHCM <i>127 Ung Van Khiem, Thanh My Tay Ward, HCM city</i>



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 thường niên năm 2025 /*Annual Report for 2025*

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 14/4/2026
This information is also published on the company's website on 14/4/2026.

<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

ĐẠI DIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN
P.TỔNG GIÁM ĐỐC
INDIVIDUAL AUTHORIZED TO DISCLOSE
INFORMATION
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN CHẤN MINH



[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 THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM (SAMLAND)

I. THÔNG TIN CHUNG	3
1. Thông tin khái quát	3
2. Ngành nghề kinh doanh	4
3. Địa bàn kinh doanh	4
4. Quá trình hình thành và phát triển	4
5. Sơ đồ tổ chức	5
6. Thông tin về Công ty mẹ	7
7. Định hướng phát triển	8
8. Các rủi ro	9
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	10
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	10
2. Tình hình tài chính	12
3. Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu	16
4. Tổ chức và nhân sự	17
5. Tình hình hoạt động đầu tư	20
6. Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng	21
III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	22
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025	22
2. Tình hình tài chính	23
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	23
4. Kế hoạch kinh doanh năm 2026	24
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	24
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	25
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	25
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	26
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	27
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	27
1. Hội đồng quản trị Công ty	27
2. Hoạt động của HĐQT	28
3. Ban kiểm soát Công ty	30
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	32
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	34

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng,

Thay mặt hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty CP Địa ốc Sacom (Samland) tôi xin gửi tới Quý cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng lời chào và lời chúc sức khỏe, thành công !

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng của thị trường bất động sản Việt Nam khi nền kinh tế duy trì đà tăng trưởng ổn định, đầu tư công được đẩy mạnh và mặt bằng lãi suất dần ổn định hơn so với giai đoạn biến động trước đó. Nguồn cung mới từng bước được cải thiện nhờ tiến trình tháo gỡ pháp lý, trong khi nhu cầu ở thực tiếp tục đóng vai trò chủ đạo. Thanh khoản thị trường có sự phân hóa rõ rệt: các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, vị trí chiến lược và năng lực chủ đầu tư vững mạnh ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tích cực. Tuy vậy, năm 2025 vẫn là năm sàng lọc mạnh mẽ, với áp lực chi phí vốn, yêu cầu minh bạch pháp lý và tiêu chuẩn sản phẩm ngày càng cao buộc doanh nghiệp phải tái cấu trúc sâu hơn, tập trung vào hiệu quả vận hành và quản trị rủi ro.

Trong bối cảnh đó, Samland tiếp tục kiên định với chiến lược củng cố nền tảng tài chính, kiểm soát chặt dòng tiền và tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm. Năm 2025, Công ty vẫn ưu tiên cao nhất cho công tác hoàn thiện và tháo gỡ các vướng mắc pháp lý tại những dự án quan trọng. Những nỗ lực bền bỉ trong suốt năm qua đã mang lại kết quả tích cực, tạo bước tiến đáng kể trong việc hoàn thiện cơ sở pháp lý và nâng cao mức độ sẵn sàng triển khai các dự án chiến lược. Dù kết quả lợi nhuận còn khiêm tốn, nhưng với những nền tảng đã được củng cố trong năm 2025 sẽ là động lực quan trọng cho sự bứt phá trong giai đoạn tới..

Bước sang năm 2026, thị trường được kỳ vọng bước vào giai đoạn phát triển cân bằng hơn. Hạ tầng giao thông tiếp tục là động lực tăng trưởng quan trọng; các chính sách pháp lý mới đi vào thực thi sẽ giúp gia tăng tính minh bạch và ổn định của thị trường. Tuy nhiên, cạnh tranh sẽ ngày càng khốc liệt và dòng vốn tiếp tục lựa chọn kỹ lưỡng những doanh nghiệp có nền tảng tài chính lành mạnh, chiến lược rõ ràng và sản phẩm đáp ứng nhu cầu thực.

Trên cơ sở đánh giá thận trọng nhưng tích cực về triển vọng thị trường, Samland xác định năm 2026 là năm tăng tốc có chọn lọc. Trọng tâm của Công ty là đưa Dự án Samland Riverside vào triển khai – một trong những dự án có vị trí chiến lược và được kỳ vọng trở thành động lực tăng trưởng chính trong năm. Đồng thời, Công ty tiếp tục hoàn thiện và chuẩn bị các điều kiện triển khai Dự án Khu dân cư Nhơn Trạch, tạo nền tảng cho sự phát triển trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, chủ động nắm bắt cơ hội từ sự phục hồi của thị trường, đồng thời duy trì nguyên tắc phát triển an toàn – hiệu quả – bền vững, hướng đến mục tiêu gia tăng giá trị dài hạn cho cổ đông và khách hàng.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin trân trọng cảm ơn sự ủng hộ của Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng, đã và đang đặt niềm tin vào Chúng tôi trong suốt thời gian qua. Rất mong được tiếp tục nhận được sự tin tưởng của Quý vị trên con đường phía trước.

Trân trọng cảm ơn !

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thu Hằng

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên giao dịch:	SACOM LAND CORPORATION
Tên viết tắt:	SACOMLAND
Giấy CNĐKDN số:	3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 26/06/2025
Vốn điều lệ:	785.730.950.000 đồng
Tổng số cổ phần	78.573.095
Trụ sở chính:	Khu công nghiệp Biên Hòa (trong khuôn viên CTCP Cáp và Vật liệu viễn thông), Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai
VPDD:	Số 127 Đường Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	(84-28) 3512 0002
Số fax:	(84-28) 3512 6392
Website:	www.samland.com.vn
Email:	info@samland.com.vn
Mã cổ phiếu:	SLD
Logo công ty:	SAM LAND

2. Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư và kinh doanh bất động sản
- Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

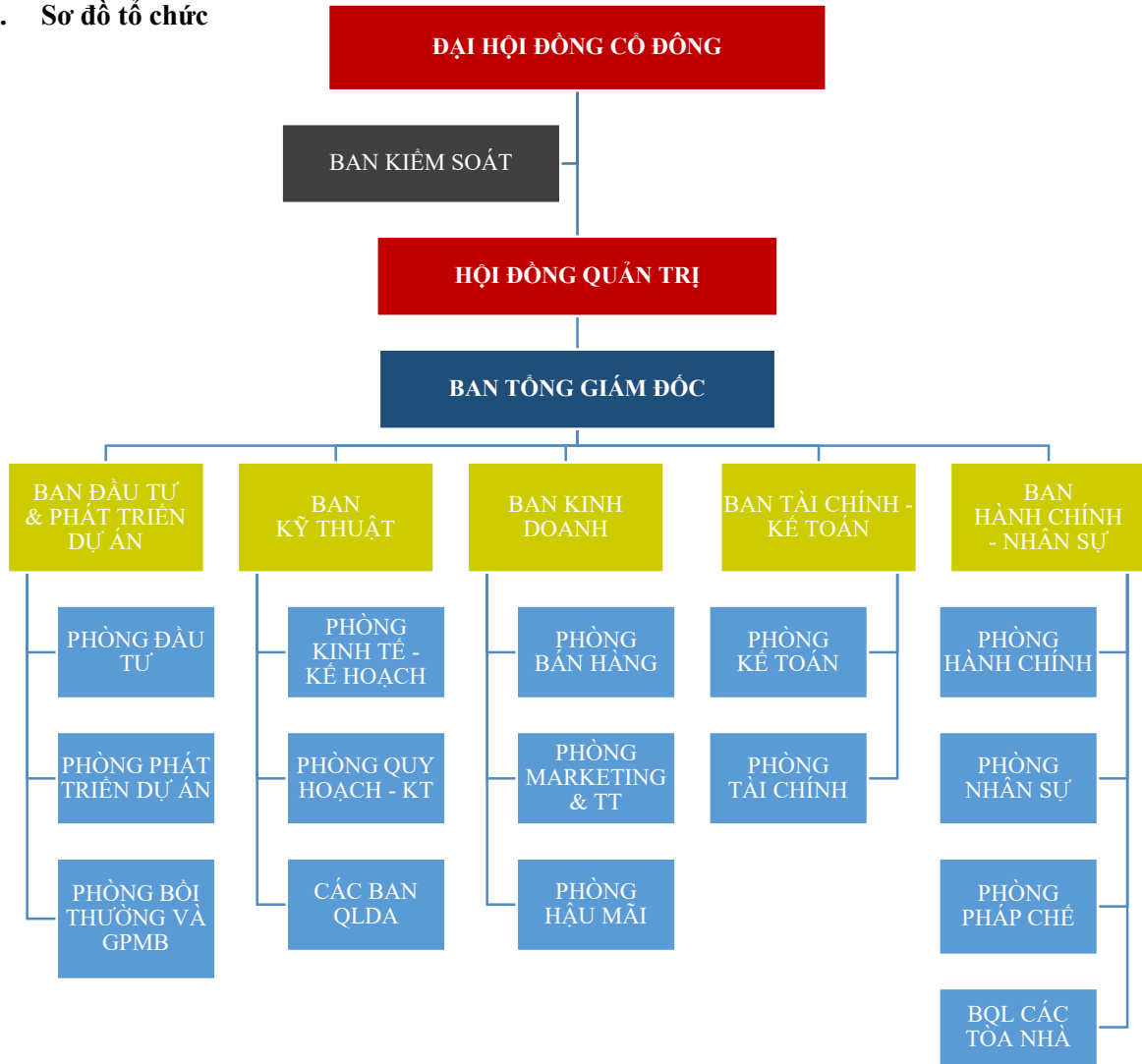
3. Địa bàn kinh doanh

Công ty đã và đang phát triển nhiều dự án bất động sản kinh doanh tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai. Trong đó, đặc biệt dành nhiều nguồn lực cho dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.

4. Quá trình hình thành và phát triển

2008	Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom Vốn điều lệ ban đầu: 200 tỷ VNĐ
2009-2011	Ghi dấu ấn đầu tiên cho thương hiệu SAMLAND với Dự án SAMLAND Riverview tại trung tâm quận Bình Thạnh.
2015 - 2016	Khởi công dự án SAMLAND Airport và bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Vốn điều lệ tăng lên: 402 tỷ VNĐ
2017	Triển khai Dự án Samsora Riverside tại Tp. Dĩ An, Bình Dương
2018	Đăng ký mã cổ phiếu SLD tại VSD. Chính thức trở thành công ty đại chúng. Triển khai Dự án khu dân cư Nhơn Trạch (Đồng Nai) là 55,2 ha
2019	Dự án Samsora Riverside hoàn thành, bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Vốn điều lệ tăng lên: 422 tỷ VNĐ
2020	Vốn điều lệ tăng lên 443 tỷ VNĐ
2021	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu. Vốn điều lệ tăng lên 786 tỷ VNĐ

5. Sơ đồ tổ chức



Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”): Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết.

Hội đồng quản trị (“HDQT”): Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát (“BKS”): Là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện công tác giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong quá trình quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát và Kiểm soát viên sẽ có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 165 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Ban Tổng Giám đốc (“TGD”): Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc chuyên trách, có trách nhiệm lãnh đạo hoạt động toàn Công ty. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự quản lý của Hội đồng quản trị. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh đúng quy trình quy định.

BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

1. Bà Nguyễn Thu Hằng – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch HĐQT, được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Capella Group

2. Ông Lê Nguyễn Minh Quang – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kỹ thuật Xây dựng; Thạc sĩ Quản trị hành chính công
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 22/04/2025.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP SAM Holdings.

3. Ông Trần Việt Anh – Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT – CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ; Chủ tịch HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen; Chủ tịch HĐQT - CTCP SAM Holdings; Thành viên HĐQT Tổng công ty Sản xuất – Xuất Nhập khẩu Bình Dương.

4. Ông Phương Quốc Vĩnh - Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 17/07/2018.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Toàn Cầu.

5. Ông Nguyễn Đình Ba – Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2025.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT – CTCP Địa ốc Gia Phát

6. Ông Nguyễn Chấn Minh – Phó Tổng Giám đốc thường trực

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Tổng Giám đốc từ ngày 23/9/2024-24/6/2025 Phó TGD được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2025,
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó TGD CTCP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy; Phó TGD CTCP Phú Hữu Gia

7. Ông Trần Trí Đức - Phó Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – ngân hàng, Cử nhân luật.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Phó TGD được bổ nhiệm từ ngày 01/06/2021.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược phẩm TW25; Thành viên HĐQT Công ty CP Phú Hữu Gia.

8. Bà Hà Thị Kim Thoa

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ tài chính ngân hàng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng được bổ nhiệm từ ngày 01/05/2021.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.

6. Thông tin về Công ty mẹ

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

Mã cổ phiếu : SAM

Sàn giao dịch : HOSE

Vốn điều lệ : 3.799.609.710.000 đồng

Điện thoại : (028) 35 122 919

Fax : (028) 35 128 632

Trụ sở chính : 127 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.Hồ Chí Minh

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3600253537 cấp lần đầu ngày 30/03/1998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngành nghề kinh doanh chính:

- ✓ Đầu tư tài chính;
- ✓ Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng;
- ✓ Sản xuất dây cáp, cáp sợi quang học, dây, cáp điện và điện tử khác;
- ✓ Kinh doanh thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, vật liệu điện dân dụng;
- ✓ Hoạt động của các cơ sở thể thao, sân golf;
- ✓ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, dịch vụ lưu trú và dịch vụ du lịch;

7. Định hướng phát triển

TẦM NHÌN	SỨ MỆNH
Trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.	Kiến tạo không gian sống hoàn hảo với kiến trúc hiện đại và chất lượng nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng
GIÁ TRỊ CỐT LÕI	MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
<ul style="list-style-type: none"> ✓ UY TÍN: được xem là chuẩn mực trong tất cả hoạt động của Samland. Là nền tảng cho sự hợp tác phát triển với các đối tác và khách hàng. ✓ CHUYÊN NGHIỆP: Giá trị để tạo nên thế mạnh và phản ánh chân thật năng lực hoạt động kinh doanh của Samland. ✓ SÁNG TẠO: Đổi mới sáng tạo để thách thức tư duy truyền thống và nhìn nhận các vấn đề dưới góc độ mới, đưa ra các cách làm và quy trình mới để tạo nên những giá trị khác biệt từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động của Samland. 	<p>Năm 2018 khi trở thành công ty đại chúng, Samland đã đặt mục tiêu phát triển bền vững. Bên cạnh việc luôn duy trì và đảm bảo chất lượng đối với sản phẩm các dự án, Samland luôn nỗ lực tạo dựng môi trường sống xanh, sạch và tiện nghi, mang lại cho khách hàng một cộng đồng sống văn minh.</p> <p>Ngoài nỗ lực phát triển không ngừng để kiến tạo nên những giá trị sống mới. Đảm bảo công việc ổn định, nâng cao cuộc sống cho người lao động; Đóng góp ngân sách nhà nước và thực hiện tốt các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật đều là những mục tiêu mà công ty luôn hướng đến trong hành trình phát triển bền vững của mình.</p>
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN	
<p>Chiến lược trong trung hạn</p> <p>Samland tập trung tối đa phát triển dự án bất động sản nhà ở. Ngoài ra, liên tục phát triển các quỹ đất tại các thị trường trọng điểm, đáp ứng tối đa nhu cầu về nhà ở cho khách hàng và tiên phong trong việc xây dựng các khu đô thị hiện đại, điển hình, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị hiện đại nói riêng và khu vực nói chung.</p> <p>Công ty đẩy mạnh nghiên cứu, tăng cường hoạt động tìm kiếm, mở rộng quỹ đất thông qua các hoạt động M&A, hoạt động đấu giá, đấu thầu các khu vực kinh tế trọng điểm như khu vực phía Nam là Tp. HCM, Bình Dương, Đồng Nai và vùng đồng bằng sông Cửu Long.</p> <p>Chiến lược dài hạn</p> <p>Samland cam kết tiếp tục phát triển bền vững với các giá trị gia tăng cho khách hàng cũng như mở rộng quỹ đất với những dự án quy mô lớn đầy đủ tiện ích, mật độ xây dựng thấp, nhiều mảng xanh, gia tăng sự an toàn, sinh thái cho môi trường và cộng đồng.</p>	

8. Các rủi ro

Rủi ro tăng trưởng kinh tế

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục diễn biến phức tạp với tốc độ phục hồi chưa đồng đều giữa các khu vực. Áp lực lạm phát đã hạ nhiệt so với giai đoạn trước nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro quay trở lại do biến động giá năng lượng và nguyên vật liệu. Đồng thời, căng thẳng địa chính trị và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục tác động đến thương mại quốc tế, an ninh năng lượng và tâm lý thị trường. Trước bối cảnh đó, Công ty luôn theo dõi sát sao và đánh giá tác động của các rủi ro này đến hoạt động kinh doanh, từ đó đưa ra các chính sách quản lý phù hợp nhằm giảm thiểu rủi ro, đảm bảo duy trì hoạt động hiệu quả và củng cố nền tảng vững chắc theo định hướng chiến lược đã đề ra.

Rủi ro lãi suất

Chính sách lãi suất tiếp tục có tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt với các doanh nghiệp có nhu cầu vốn lớn để triển khai dự án và phát triển quỹ đất cho chiến lược dài hạn. Trong năm 2025, mặt bằng lãi suất tuy có giai đoạn điều chỉnh linh hoạt nhằm hỗ trợ tăng trưởng, nhưng vẫn duy trì ở mức tương đối cao do áp lực tỷ giá và biến động kinh tế quốc tế, làm gia tăng chi phí vốn và ảnh hưởng đến lợi nhuận doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, Công ty chủ động quản trị rủi ro lãi suất thông qua việc cơ cấu lại nguồn vốn, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền và đa dạng hóa kênh huy động, nhằm tối ưu chi phí vốn và đảm bảo an toàn tài chính

Rủi ro pháp luật

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch chiến lược, hoạt động kinh doanh của Công ty. Các văn bản pháp luật thường xuyên được sửa đổi, một số có tác động tích cực tuy nhiên vẫn còn nhiều bất cập, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, đấu thầu, đấu giá... gây khó khăn cho các dự án.

Năm 2025, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS bắt đầu có hiệu lực và được triển khai trên thực tế. Tuy nhiên, các chính sách này thường sẽ có độ trễ lớn, đồng thời việc triển khai các quy định mới còn phụ thuộc vào hệ thống nghị định, thông tư hướng dẫn và sự phối hợp đồng bộ giữa các địa phương. Do vậy, công ty vẫn thường xuyên tăng cường các hoạt động quản trị và liên tục cập nhật các thay đổi về chính sách để chuẩn bị phương án thích nghi và đưa ra chiến lược thích hợp.

Rủi ro khác

Các yếu tố rủi ro từ môi trường, thiên tai, hoả hoạn, dịch bệnh, biến động chính trị, kinh tế xã hội... hay các yếu tố bất khả kháng khác sẽ có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty. Đây là những rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Vì vậy, Công ty luôn sẵn sàng ứng phó các ảnh hưởng này bằng việc đánh giá, tiên lượng và xây dựng phù hợp các phương án theo từng tình huống có thể xảy ra. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này, Công ty luôn bảo đảm an toàn lao động và mua bảo hiểm đầy đủ.

Rủi ro đặc thù ngành BĐS

Rủi ro quỹ đất và giải phóng mặt bằng: Quỹ đất phát triển đang ngày càng hạn chế và một số khu vực tiềm năng chịu sự ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư phân tán, không đồng bộ. Bên cạnh đó, việc hỗ trợ địa phương về công tác giao đất, giải phóng mặt bằng chưa đồng bộ, chưa ưu tiên cho các dự án trọng điểm dẫn đến ảnh hưởng tiến độ triển khai và phát sinh chi phí dự án.

Rủi ro năng lực tài chính: là toàn bộ các rủi ro liên quan đến nguy cơ tổn thất tài chính, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hiệu quả hoạt động kinh doanh doanh nghiệp. Hiểu và đánh giá đúng năng lực tài chính, luôn duy trì các mức dự phòng rủi ro để đảm bảo nguồn lực tài chính cho hoạt động công ty, tránh trường hợp nguồn cung cấp vốn cho dự án gặp vấn đề khiến dự án bị trì hoãn.

Rủi ro năng lực quản lý dự án: Để quản lý dự án, doanh nghiệp phải luôn nâng cao năng lực quản lý dự án, thuê các nhà thầu có năng lực cho từng lĩnh vực trong dự án. Nhằm tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ, khai thác vận hành và cả phát sinh chi phí dự án nếu đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.

Rủi ro về tuân thủ: Việc nhân sự thực hiện công việc không phù hợp hay không tuân thủ quy định sẽ tác động đến toàn bộ hệ thống vận hành. Chính vì thế, công ty ngày càng chuẩn hoá, cải tiến các quy trình, quy định phù hợp nhằm tối ưu hoá trong mọi hoạt động chuyên môn và nâng cao tính tuân thủ cho toàn bộ nhân sự công ty.

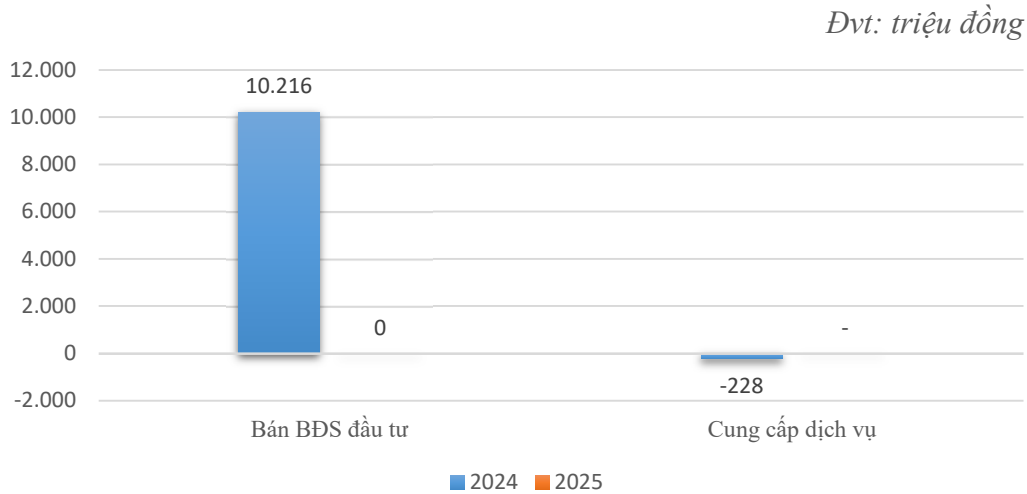
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Cơ cấu doanh thu Công ty

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	Tỷ trọng	2025	Tỷ trọng
Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	10.216	102%	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	(228)	-2%	-	-
Tổng cộng	9.988	100%	-	-



Năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực cho hai dự án trọng điểm là Khu dân cư Nhơn Trạch 55,2 ha và Chung cư Samland Riverside. Trong năm, các hoạt động của Công ty chủ yếu xoay quanh việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để đưa các dự án vào giai đoạn triển khai. Do đó, Công ty chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2025.

Mặc dù doanh thu trong năm chưa được ghi nhận, nhưng các nỗ lực tháo gỡ pháp lý và chuẩn bị triển khai dự án đã tạo nền tảng quan trọng cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Công ty đang tích cực thúc đẩy tiến độ hoàn thiện các thủ tục cần thiết, đặc biệt đối với dự án Chung cư Samland Riverside, với mục tiêu đưa dự án vào triển khai trong năm tới. Việc triển khai dự án này được kỳ vọng sẽ từng bước tạo nguồn thu và đóng góp vào kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tới.

Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty

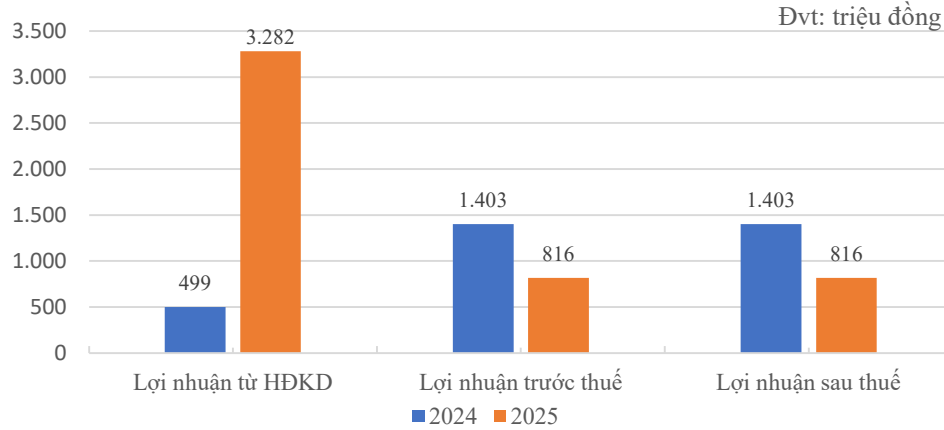
DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% Tăng trưởng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.988	-	-
Doanh thu thuần	(733)	-	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	499	3.282	558%
Lợi nhuận trước thuế	1.403	816	-42%
Lợi nhuận sau thuế	1.403	816	-42%

Thị trường BĐS trong năm 2025 ghi nhận những chuyển biến tích cực chủ yếu ở khía cạnh pháp lý. Nhiều chính sách và quy định mới liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh BĐS bắt đầu được triển khai, góp phần tháo gỡ các vướng mắc tồn đọng trong thời gian dài. Nhờ đó, nhiều dự án trên thị trường từng bước được khơi thông thủ tục và tái khởi động quá trình triển khai. Tuy nhiên, về phía cầu, thị trường vẫn phục hồi chậm, thanh khoản chưa thực sự cải thiện rõ rệt.

Trong bối cảnh đó, hoạt động kinh doanh của Samland trong năm 2025 tiếp tục duy trì sự ổn định. Kết thúc năm tài chính, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 816 triệu đồng. Mặc dù thấp hơn so với mức lợi nhuận 1,4 tỷ đồng của năm 2024, kết quả này vẫn cho thấy Công ty duy trì được trạng thái hoạt động tích cực trong giai đoạn tập trung nguồn lực cho việc chuẩn bị triển khai các dự án trọng điểm.

Kết quả này có được nhờ việc Công ty tiếp tục duy trì kỷ luật tài chính, kiểm soát chặt chi phí hoạt động và tập trung nguồn lực cho các mục tiêu chiến lược dài hạn. Đồng thời, Samland cũng ưu tiên thúc đẩy các công việc liên quan đến hoàn thiện thủ tục pháp lý và chuẩn bị điều kiện triển khai dự án, qua đó tạo nền tảng cần thiết để đón đầu chu kỳ phục hồi rõ nét hơn của thị trường bất động sản trong thời gian tới.



2. Tình hình tài chính

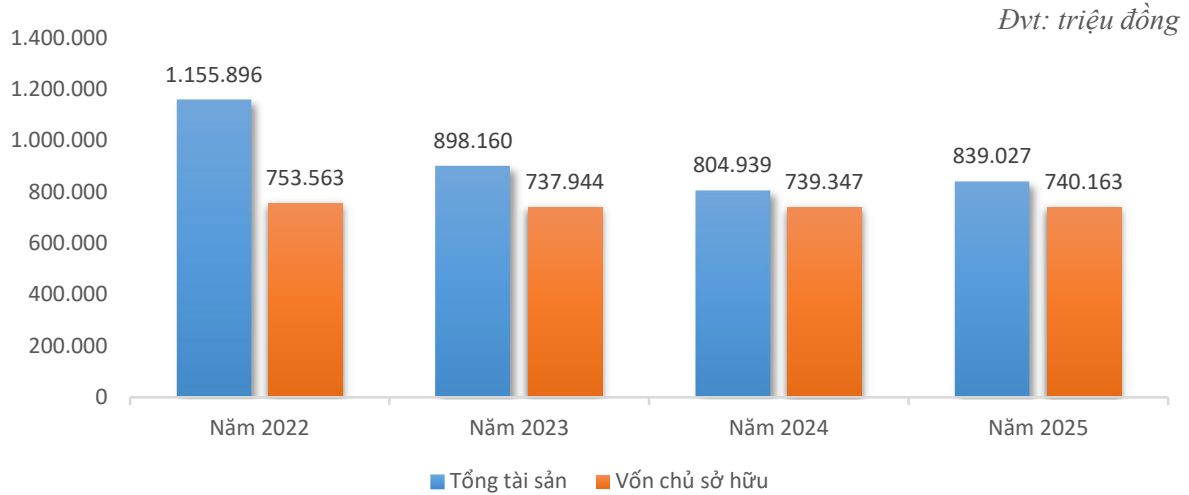
2.1. Tình hình tài chính

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	% tăng trưởng
Tổng tài sản	804.939	839.026	4,2%
Vốn chủ sở hữu	739.347	740.163	0,1%
Tổng doanh thu	19.017	14.462	-24%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	499	3.282	558%
Lợi nhuận trước thuế	1.403	816	-42%
Lợi nhuận sau thuế	1.403	816	-42%

Đvt: triệu đồng

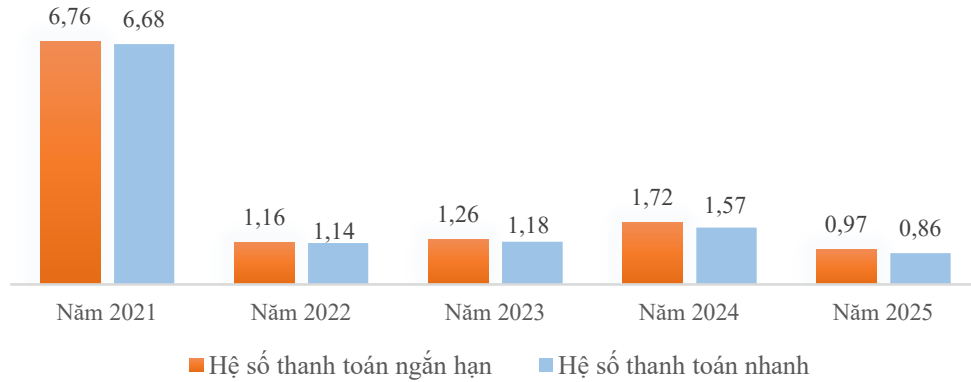
Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng tài sản	1.155.896	898.160	804.939	839.026
Vốn chủ sở hữu	753.563	737.944	739.347	740.163



2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

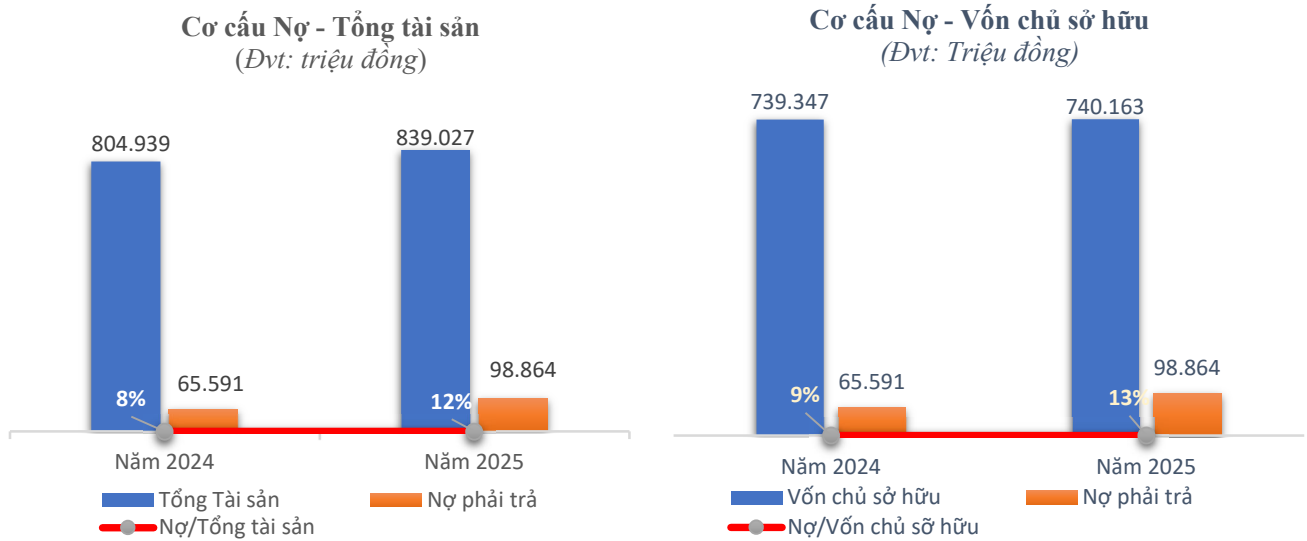
Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,72	0,97
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,57	0,86
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	8%	12%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	9%	13%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,96	0
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0	0
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-192%	0%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,2%	0,10%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,2%	0,11%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-68%	0%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



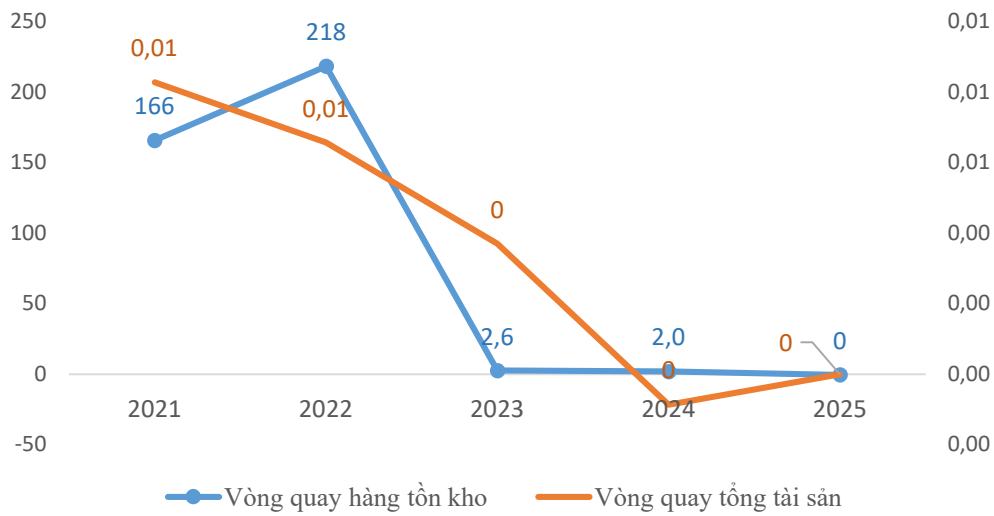
Chỉ tiêu thể hiện năng lực thanh toán của Công ty trước các khoản vay, khoản nợ ngắn hạn. Các hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2025 cho thấy có sự sụt giảm so năm trước đó. Nguyên nhân, năm 2025, Công ty đã tăng đáng kể nợ ngắn hạn so với năm trước nhằm bổ sung nguồn vốn tài trợ cho các dự án trọng điểm của công ty.

Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản nguồn vốn



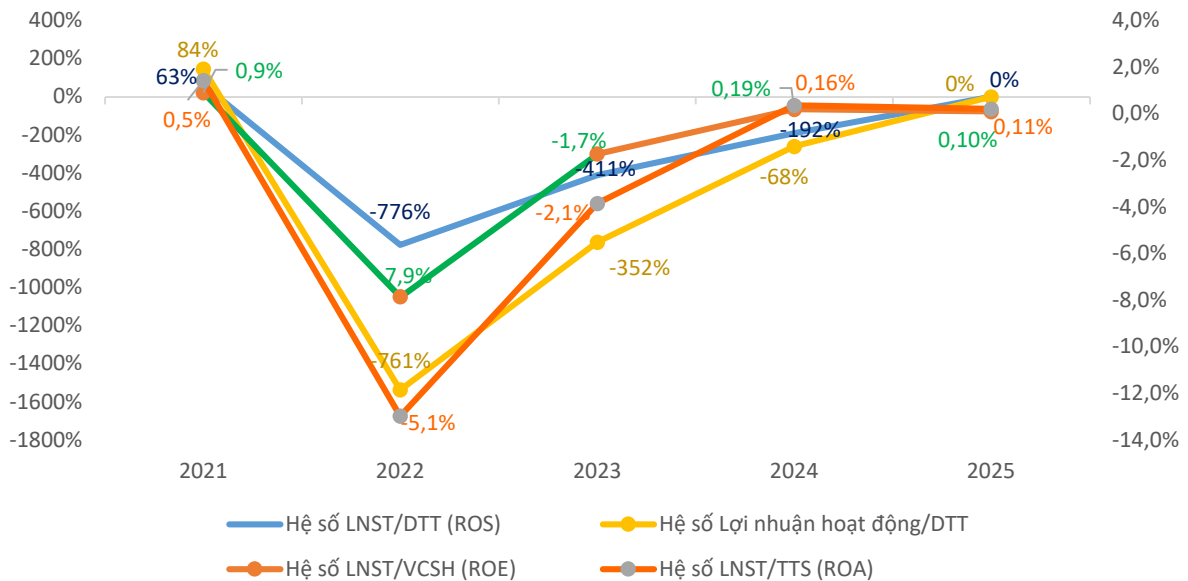
Cơ cấu nguồn vốn là yếu tố quan trọng thể hiện hiệu quả trong việc huy động, sử dụng và quản lý vốn. Năm 2025, cơ cấu nguồn vốn của Công ty đã có sự thay đổi so với năm 2024. Cụ thể, tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu năm 2025 lần lượt là 12% và 13%, tăng so với mức 8% và 9% của năm 2024. Trong bối cảnh pháp lý ngành BĐS đang được tháo gỡ, dự án vì vậy cũng được đẩy nhanh tiến độ, Samland đã chủ động tăng cường nguồn vốn, trong đó quan trọng vốn vay để tài trợ cho các dự án. Việc chủ động kiểm soát, gia tăng nguồn vốn vay giúp Công ty bổ sung tài chính cho các dự án và đảm bảo dự án triển khai theo đúng tiến độ, trong khi vẫn duy trì cơ cấu vốn an toàn, đồng thời kiểm soát hiệu quả các rủi ro tài chính như biến động lãi suất và chính sách tín dụng.

Chỉ tiêu về hoạt động



Chỉ tiêu hoạt động cho thấy được năng lực quản lý và hiệu quả sử dụng tài sản trong hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên trong hai năm vừa qua, công ty chủ yếu tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án, nên hiện chưa có các sản phẩm kinh doanh.

Khả năng sinh lời



Năm 2025, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tuy cũng còn chịu tác động từ các yếu tố vĩ mô, thị trường tài chính và BĐS, nhưng các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đã có sự cải thiện đáng kể so với các năm trước. Kết quả này đạt được đến từ việc thực hiện đồng bộ các giải pháp như tập trung kiểm soát tốt chi phí, tái cơ cấu nguồn vốn hợp lý và nâng cao hiệu quả hoạt động. Kỳ vọng thời gian tới sau khi hoàn thiện pháp lý các dự án, cùng sự ổn định trở lại của ngành BĐS và khả năng tăng trưởng của nền kinh tế, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời sẽ trở nên tốt dần hơn.

3. Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

3.1. Cổ phần

Vốn điều lệ	: 785.730.950.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	: 78.573.095 cổ phiếu
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông	: 78.573.095 cổ phiếu
Cổ phiếu ưu đãi	: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 78.573.095 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 0 cổ phiếu

3.2. Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 24/03/2026

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	620	78.573.095	100%
	Cổ đông tổ chức	01	67.345.246	85,71%
	Cổ đông cá nhân	619	11.227.849	14,29%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	Cổ đông tổ chức	-	-	-
	Cổ đông cá nhân	-	-	-
III	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
Tổng cộng		620	78.573.095	100%

Cổ đông lớn:

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
CTCP SAM Holdings	127 Ung văn Khiêm, P. Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM	67.345.246	85,7%
Huỳnh Đức Thanh	Đắk Lắk	4.439.369	5,6%

3.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom là 0% (không phần trăm), và đã được quy định tại Khoản 9 Điều 5 Điều lệ Công ty.

Samland đã công bố thông tin về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài của công ty mình và các thay đổi liên quan đến tỷ lệ sở hữu này trên trang thông tin điện tử và Trung tâm lưu ký chứng khoán theo quy định pháp luật chứng khoán hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

3.4. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- ✚ Năm 2012: Tăng vốn từ điều lệ từ 121.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng
- ✚ Năm 2015: Tăng vốn từ 200.000.000.000 đồng lên 402.236.090.000 đồng
- ✚ Năm 2019: Tăng vốn từ 402.236.090.000 đồng lên 422.347.860.000 đồng
- ✚ Năm 2020: Tăng vốn từ 422.347.860.000 đồng lên 443.463.730.000 đồng
- ✚ Năm 2021: Tăng vốn từ 443.463.730.000 đồng lên 785.730.950.000 đồng.
- ✚ Năm 2022 – đến nay, Samland không thực hiện phát hành thêm cổ phần nào; không phát hành, chuyển đổi các loại chứng khoán khác làm ảnh hưởng đến thay đổi vốn cổ phần.

3.5. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

3.6. Các chứng khoán khác

Không có

4. Tổ chức và nhân sự

Ban Điều hành Công ty

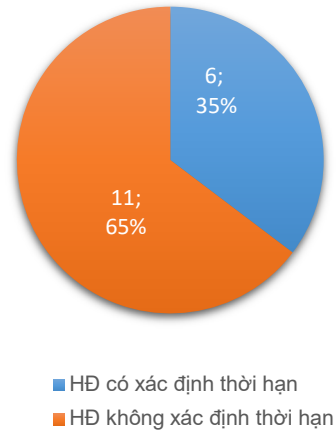
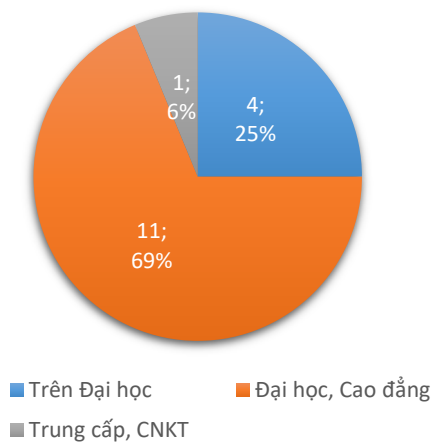
STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Đình Ba	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
3	Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
4	Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	0	0%

Những thay đổi về nhân sự Ban Tổng Giám đốc Công ty

- Ngày 25/06/2025, HĐQT đã thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Chấn Minh, đồng thời bổ nhiệm ông Nguyễn Đình Ba giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Đại diện pháp luật Công ty.
- Ngày 25/06/2025, HĐQT đã bổ nhiệm ông Nguyễn Chấn Minh giữ chức Phó Tổng giám đốc thường trực của công ty.

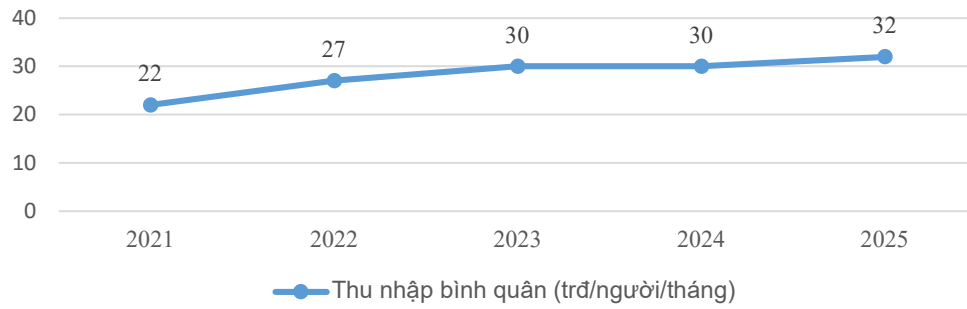
Số lượng nhân viên đến 31/12/2025

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ lệ
I	Theo trình độ	17	100%
1	Trên Đại học	4	24%
2	Đại học, Cao đẳng	11	65%
3	Trung cấp, CNKT	1	6%
4	Lao động phổ thông	1	6%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động	17	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	6	35%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	11	65%
3	Hợp đồng theo thời vụ, thử việc	0	0%
III	Theo giới tính		
1	Nam	10	59%
2	Nữ	7	41%



Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Tổng số lượng người lao động (người)	49	37	21	18	17
Thu nhập bình quân (trđ/người/tháng)	22	27	30	30	32



Các chính sách tổ chức và nhân sự

Chính sách đào tạo và phát triển

Để chuẩn bị tốt cho sự phát triển của công ty, công tác đào tạo và phát triển luôn được ưu tiên đặt lên hàng đầu. Việc cán bộ nhân viên được đào tạo bài bản và chuyên nghiệp là yếu tố then chốt giúp mỗi cá nhân hoàn thiện bản thân và phấn đấu trở thành các nhà quản lý tài giỏi.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

Khuyến khích đội ngũ CBNV làm việc có năng suất, hiệu quả cũng như giữ chân được người tài, người giỏi đòi hỏi Công ty phải có chính sách lương, thưởng, phúc lợi hấp dẫn, cạnh tranh phù hợp với đóng góp, kết quả mang lại cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp của từng cá nhân.

- ✓ **Chính sách lương:** Công ty xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá năng lực theo KPIs
- ✓ **Chính sách thưởng:** Hàng năm dựa trên kết quả đánh giá KPI, công ty sẽ khen thưởng cho các cá nhân và tập thể có thành tích làm việc tốt.
- ✓ **Chính sách phúc lợi:** Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách nổi bật có thể kể đến là:
 - Chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.
 - Tặng quà mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10 đến các nhân viên nữ của Công ty;
- ✓ **Chính sách chăm sóc sức khỏe:** Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN. Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe tổng quát định kỳ, mua thêm bảo hiểm sức khỏe cho CBNV.
- ✓ **Các hoạt động phong trào, du lịch nghỉ dưỡng:** Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn. Không chỉ có vậy, đây là dịp để mọi người trong Công ty có thể gặp mặt, trao đổi, nâng cao sự gắn kết giữa các phòng ban trong Công ty. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục

tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Teambuilding - nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBNV và gia đình CBNV.

5. Tình hình hoạt động đầu tư

THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN CÔNG TY LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

3.1. Dự án KDC Samland Nhơn Trạch

- ✓ Vị trí: Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- ✓ Quy mô: 55,2 ha với thiết kế được đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đa dạng về loại hình nhà ở và các tiện ích nội khu kèm theo như khu thương mại, dịch vụ, trường học, hành chính...
- ✓ Tình hình thực hiện: Dự án đang triển khai.

3.2. Dự án Căn hộ Samland Riverside

- ✓ Vị trí: Số 147 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, TPHCM
- ✓ Quy mô: Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 m², bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 - 91 m²/căn.
- ✓ Tình hình thực hiện: Dự án đang triển khai.

3.3. Dự án Samsora Riverside

- ✓ Vị trí: Quyết Thắng, Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương.
- ✓ Quy mô: Dự án với tổng diện tích là 14.405,8 m², bao gồm 3 block chung cư cao tầng với 22 tầng cao gồm 1.125 căn hộ chung cư và 11 căn shophouse, các căn hộ có diện tích trung bình 34 - 56 m².
- ✓ Tình hình thực hiện: Dự án bàn giao vượt tiến độ cho khách hàng và đã đi vào hoạt động từ tháng 10/2019.
- ✓ Thời gian triển khai: 2017-2019.

3.4. Dự án Samland Airport

- ✓ Vị trí: Số 31 Nguyễn Hồng, phường 1, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.
- ✓ Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m², bao gồm 2 tầng hầm,
- ✓ 03 tầng thương mại văn phòng và 12 tầng căn hộ chung cư với hơn 65 căn hộ, có diện tích trung bình từ 54 - 128 m²/căn.
- ✓ Tình hình thực hiện: Dự án bàn giao vượt tiến độ cho khách hàng và đi vào hoạt động từ Tháng 12/2016.
- ✓ Thời gian triển khai: 2015 – 2016.

3.5. Dự án Căn hộ Samland Riverview

- ✓ Vị trí: Số 178/6 Đường D1, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.
- ✓ Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 10.458 m² bao gồm 1 tầng hầm, 1 tầng bán hầm, 2 tầng thương mại văn phòng và 10 tầng căn hộ chung cư với hơn 70 căn hộ có diện tích trung bình từ 83 - 88 m²/căn.
- ✓ Tình hình thực hiện: Dự án đã được bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ tháng 12/2011.
- ✓ Thời gian triển khai: 2009 – 2011.

THÔNG TIN DỰ ÁN CÔNG TY LÀM NHÀ ĐẦU TƯ THỨ CẤP

3.7. Chung cư Samland Giai Việt B2

- ✓ Vị trí: số 854 - 856 Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, TPHCM. Nằm ngay ở trung tâm quận 8, các tuyến giao thông đã được hoàn chỉnh và thuận tiện đi lại. Từ Chung cư SAMLAND Giai Việt - B2 chạy vào trung tâm thành phố quận 1, quận 3, quận 5 chỉ mất 15', cách chợ Phạm thế Hiển chưa đầy 1km.
- ✓ Quy mô: Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m² bao gồm 4 chung cư cao tầng (29-30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, Samland đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146 m².

3.8. Chung cư Hoàng Anh River View

- ✓ Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013.
- ✓ Vị trí: số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM.
- ✓ Quy mô: Dự án có tổng diện tích khu đất là 16.230 m², mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m², bao gồm 3 block nhà A, B, C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m², 157m², 162m², 177,85m², được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.

6. Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng

➤ Trách nhiệm với môi trường

Đóng góp cho xã hội và cộng đồng, luôn là mục tiêu xuyên suốt trên hành trình hình thành và phát triển của Samland. Nhận thức sâu sắc về trách nhiệm đó, Samland luôn nỗ lực hoàn thiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng xấu từ hoạt động kinh doanh đến môi trường cộng đồng. Thích ứng với xu hướng phát triển các dự án công trình xanh, chú trọng vào môi trường sống trong lành, đảm bảo hệ sinh thái an toàn; hay các hoạt động vì lợi ích cộng đồng hằng năm luôn là mối quan tâm hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững của Samland.

Một số chính sách tiêu biểu như:

- Các công trình dự án từ giai đoạn lựa chọn địa điểm, thiết kế, thi công, vận hành sử dụng cho đến giai đoạn sửa chữa, cải tạo tái sử dụng đều phải đạt được hàng loạt các tiêu chí đảm bảo tiêu chuẩn, thân thiện môi trường và giảm thiểu các tác nhân gây hại ở mức tối đa. Cụ thể:

- ✓ Sử dụng hợp lý và tiết kiệm tài nguyên, năng lượng, nước; thiết bị giảm lượng khí thải hoặc tiết kiệm nhiên liệu,..
 - ✓ Sử dụng vật liệu kiến trúc, xây dựng thân thiện môi trường, tập trung vào tái chế giảm thải, giảm tiêu hao năng lượng kéo dài tuổi thọ công trình;
 - ✓ Bảo tồn cảnh quan và tận dụng hệ sinh thái tự nhiên để khai thác hợp lý, tạo nền tảng thích ứng với các hiện tượng biến đổi khí hậu, tạo ra điều kiện sống tốt nhất cho con người.
- **Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường:** trong toàn bộ quá trình đầu tư, phát triển và vận hành dự án bất động sản. Công ty luôn thực hiện đầy đủ các đánh giá tác động môi trường (ĐTM), áp dụng công nghệ xanh trong xây dựng và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Ngoài ra, công ty chú trọng phát triển các dự án theo hướng bền vững, tăng cường không gian xanh, tối ưu hóa tiêu thụ năng lượng và quản lý chất thải hiệu quả nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái

➤ **Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Với tinh thần chia sẻ, đồng cảm với các hoàn cảnh khó khăn vượt khó tại địa phương, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng:

- ✓ Ủng hộ người dân bị ảnh hưởng đại dịch; Ủng hộ đồng bào lũ lụt miền Trung;
 - ✓ Công tác hỗ trợ và mang không khí tết đến các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Bình Dương, Đồng Nai luôn được công ty thực hiện hằng năm;
 - ✓ Thường xuyên tham gia các chương trình “Vì cộng đồng” do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức.
- **Chính sách liên quan đến người lao động:** được trình bày tại mục tổ chức và nhân sự.
- **Hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:** không áp dụng

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

DVT: Triệu đồng

Diễn giải	TH 2024	KH 2025	TH 2025	% Tăng trưởng	
				TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
Tổng doanh thu	19.017	18.548	14.462	-24%	-22%
Chi phí	17.614	17.723	13.646	-23%	-23%
Lợi nhuận	1.403	825	816	-42%	-1%

Trên cơ sở các kế hoạch, mục tiêu và định hướng đã được thông qua tại ĐHĐCĐ, trong năm 2025 Samland tiếp tục triển khai các hoạt động theo hướng chủ động kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả quản trị dòng tiền. Trọng tâm trong năm là tập trung xử lý và tháo gỡ các vấn đề pháp lý của hai dự án Nhơn Trạch và dự án Ung Văn Khiêm, nhằm hoàn thiện các thủ tục cần thiết để tạo điều kiện đưa các dự án sớm được triển khai trong thời gian tới.

Trong năm 2025, Công ty ghi nhận lợi nhuận 816 triệu đồng, hoàn thành kế hoạch mà ĐHCĐ đã giao. So với năm trước, lợi nhuận năm 2025 tuy có giảm, nhưng sự biến động này vẫn nằm trong kế hoạch và định hướng điều hành của Công ty. Trong bối cảnh các dự án của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý và chưa phát sinh nguồn thu bán hàng đáng kể, nhưng kết quả đạt được trong năm 2025 được xem là phù hợp với tình hình thực tế và mục tiêu đã đề ra, phản ánh nỗ lực của Công ty trong việc duy trì kỷ luật tài chính, kiểm soát chặt chẽ chi phí và ổn định hoạt động trong giai đoạn chuẩn bị cho các bước phát triển tiếp theo.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Tăng (+)/giảm(-)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Tài sản ngắn hạn	112.476	14%	95.696	11%	(16.780)	-15%
Tài sản dài hạn	692.462	86%	743.330	89%	50.868	7%
Tổng Tài sản	804.939	100%	839.027	100%	34.088	4%

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Tăng (+)/giảm(-)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Nợ ngắn hạn	65.371	8,12%	98.864	12%	33.492	51%
Nợ dài hạn	220	0,03%	-	-	(220)	-
Nợ phải trả	65.591	8,15%	98.864	12%	33.272	51%
Vốn chủ sở hữu	739.347	91,85%	740.163	88%	816	0,1%
Tổng nguồn vốn	804.939	100%	839.027	100%	34.088	4%

Những thay đổi tài chính chủ yếu:

- ✓ **Tài sản ngắn hạn:** giảm 15% (tương ứng -16,7 tỷ) so với thời điểm đầu năm, chủ yếu do biến động giảm các khoản phải thu ngắn hạn
- ✓ **Tài sản dài hạn:** chiếm tỷ trọng lớn (89%) trong cơ cấu tài sản và so với thời điểm đầu năm, khoản mục này đã tăng 7% (+51 tỷ) chủ yếu do tăng chi phí tại các Dự án công ty. Điều này phản ánh đúng chiến lược tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm của Công ty hiện nay.
- ✓ **Nợ phải trả:** chiếm 12% nguồn vốn, tăng 51% (tương ứng 33 tỷ đồng) so với thời điểm đầu năm trong đó chủ yếu là do tăng các khoản hợp tác đầu tư ngắn hạn.
- ✓ **Vốn chủ sở hữu:** không có nhiều thay đổi so với cùng kỳ 2024, khi chỉ tăng khoảng 0,1% (tương ứng 816 trđ) , chủ yếu do tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Công ty tập trung vào việc nâng cao hiệu quả quản lý nguồn nhân lực, rà soát và đánh giá năng lực để bố trí, sắp xếp nhân sự phù hợp với trình độ chuyên môn, tối ưu hóa bộ máy tổ chức. Đồng

thời, công ty đẩy mạnh vai trò và trách nhiệm của Ban điều hành nhằm đảm bảo hiệu quả trong công tác quản trị.

Song song đó, hệ thống quy trình và văn bản nội bộ được rà soát, cập nhật, điều chỉnh và bổ sung thường xuyên để phục vụ tốt hơn cho hoạt động chuyên môn của các phòng ban cũng như công tác điều hành chung của công ty.

Công ty cũng thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí hoạt động của các phòng ban và hoạt động kinh doanh, đảm bảo chi tiêu hợp lý, đúng mục đích và phù hợp với nhu cầu thực tế.

4. Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Năm 2026, kinh tế vĩ mô Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục duy trì ổn định nhờ nền tảng kiểm soát lạm phát và dòng vốn đầu tư nước ngoài duy trì tích cực. Tuy nhiên, bối cảnh kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều biến động, đặc biệt là các rủi ro địa chính trị có thể gây biến động mạnh về giá năng lượng, từ đó tác động đến chi phí sản xuất và mặt bằng lạm phát toàn cầu. Bên cạnh đó, áp lực lên tỷ giá và chính sách tiền tệ có thể ảnh hưởng đến dòng vốn và mặt bằng lãi suất, làm gia tăng chi phí vốn của doanh nghiệp. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản vẫn đang trong quá trình phục hồi nhưng dự báo sẽ chưa có sự bứt phá mạnh trong ngắn hạn, do vẫn chịu tác động từ khả năng tiếp cận tín dụng, chi phí vốn và tiến độ hoàn thiện khung pháp lý.

Trong bối cảnh đó, Công ty định hướng tập trung tìm kiếm và huy động các nguồn vốn với chi phí hợp lý nhằm tài trợ cho việc triển khai các dự án trong thời gian tới, đồng thời tăng cường công tác kiểm soát rủi ro và quản trị tài chính để chủ động ứng phó những rủi ro và thách thức biến động của thị trường, đảm bảo hoạt động ổn định và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo

Với những định hướng hoạt động đó, Công ty dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	KH 2026/TH 2025
Tổng doanh thu	14.462	20.470	42%
Chi phí	13.646	19.747	45%
Lợi nhuận sau thuế	816	723	-11%

Trong năm 2026, Công ty sẽ tập trung ưu tiên giải quyết các thủ tục pháp lý còn tồn đọng nhằm đẩy nhanh tiến độ đưa các dự án trọng điểm vào triển khai. Song song đó, Công ty tiếp tục chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ chiến lược trọng tâm, tăng cường sự phối hợp giữa các bộ phận chức năng và phát huy hiệu quả các nguồn lực hiện có để đảm bảo hoàn thành kế hoạch và mục tiêu đã đề ra.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

➤ Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Các công trình dự án từ giai đoạn lựa chọn địa điểm, thiết kế, thi công, vận hành sử dụng cho đến giai đoạn sửa chữa, cải tạo tái sử dụng đều phải đạt được hàng loạt các tiêu chí đảm bảo tiêu chuẩn, thân thiện môi trường và giảm thiểu các tác nhân gây hại ở mức tối đa.

- **Lựa chọn địa điểm:** Tránh xâm phạm khu vực sinh thái nhạy cảm, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.
- **Thiết kế:** Áp dụng kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng.

- **Thi công:** Kiểm soát ô nhiễm (bụi, tiếng ồn, nước thải), giảm rác thải xây dựng.
- **Vận hành:** Ưu tiên năng lượng tái tạo, tối ưu tiêu thụ điện, nước, xử lý khí thải hiệu quả.
- **Sửa chữa, tái sử dụng:** Tận dụng vật liệu tái chế, hạn chế rác thải, đảm bảo tháo dỡ thân thiện môi trường.

Việc tuân thủ các tiêu chí này giúp nâng cao chất lượng công trình, phát triển bền vững và bảo vệ hệ sinh thái.

➤ **Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động**

Công ty cam kết tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng và đãi ngộ xứng đáng nhằm thu hút và giữ chân nhân tài.

- **Chính sách lương thưởng:** Công ty đảm bảo mức lương cạnh tranh so với thị trường để nâng cao đời sống người lao động. Bên cạnh lương cơ bản, công ty áp dụng cơ chế thưởng dựa trên kết quả công việc và hiệu quả kinh doanh nhằm khuyến khích nhân viên phát huy tối đa năng lực.
- **Đánh giá hiệu suất:** Người lao động được đánh giá thông qua hệ thống KPI minh bạch, công bằng, tạo động lực phấn đấu và phát triển nghề nghiệp.
- **Chế độ khen thưởng:** Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho cả cá nhân và tập thể có đóng góp tích cực vào hoạt động kinh doanh, thúc đẩy tinh thần làm việc và sáng tạo.
- **Phúc lợi và đào tạo:** Ngoài lương thưởng, công ty chú trọng chính sách phúc lợi như bảo hiểm, khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ tài chính khi gặp khó khăn. Đồng thời, công ty đầu tư vào đào tạo và phát triển nhân viên thông qua các chương trình huấn luyện kỹ năng chuyên môn và quản lý.

Những chính sách này giúp tạo môi trường làm việc bền vững, thúc đẩy sự gắn kết và phát triển lâu dài của người lao động trong công ty.

➤ **Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương**

Công ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội.

- **Hỗ trợ giáo dục:** Tạo cơ hội thực tập, đào tạo kỹ năng cho sinh viên, giúp họ sẵn sàng cho hành trình khởi nghiệp.
- **Đóng góp xã hội:** Tham gia các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ người khó khăn, bảo vệ môi trường.
- **Tạo việc làm:** Ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương, phát triển nguồn nhân lực bền vững.

Những cam kết này giúp công ty không chỉ phát triển kinh doanh mà còn đóng góp tích cực cho cộng đồng.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

➤ **Kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025**

Năm 2025, Công ty tiếp tục nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp và tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm. Trọng tâm trong năm vẫn là công tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến quy hoạch, đầu tư, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo.

Trên cơ sở tập trung xử lý các tồn đọng pháp lý, kết hợp với việc kiểm soát chặt chẽ chi phí và tối ưu hóa công tác quản trị, hoạt động của Công ty trong năm đã đạt được những kết quả tích cực. Kết quả kinh doanh năm 2025 cơ bản hoàn thành theo kế hoạch được ĐHĐCĐ giao, trong đó chỉ tiêu lợi nhuận đã đạt mục tiêu đề ra.

Những kết quả đạt được trong năm 2025 cho thấy sự nỗ lực của toàn bộ hệ thống từ HĐQT, Ban điều hành đến các cán bộ nhân viên trong việc kiên trì thực hiện các giải pháp chiến lược. Đây cũng là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị các điều kiện cần thiết, hướng tới mục tiêu đưa các dự án vào triển khai trong năm 2026, tạo động lực tăng trưởng và doanh thu cho các năm tiếp theo.

➤ **Thực hiện công tác quản trị chiến lược năm 2025**

Hội đồng quản trị xác định tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị và phát huy tối đa các nguồn lực của Công ty trong năm 2025. Công tác quản trị được thực hiện trên nguyên tắc tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và hệ thống quy chế nội bộ. Song song đó, HĐQT tăng cường vai trò định hướng và giám sát, đồng thời tạo điều kiện để Ban TGD chủ động, linh hoạt trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, kịp thời thích ứng với diễn biến của thị trường. Qua đó hướng tới mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động, đảm bảo sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty trong thời gian tới.

Đối với kế hoạch thực hiện huỷ niêm yết cổ phiếu SLD và huỷ tư cách công ty đại chúng theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023: HĐQT và Ban điều hành công ty đã triển khai các thủ tục cần thiết với cơ quan có thẩm quyền: UBCKNN và VSDC theo đúng quy định của pháp luật. Trên cơ sở tiến độ thực hiện các thủ tục và tình hình thực tế của Công ty, HĐQT dự kiến kế hoạch sẽ hoàn tất trong năm 2026.

Trong thời gian tới, HĐQT sẽ tăng cường phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành, thường xuyên rà soát và tháo gỡ các vướng mắc nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục cần thiết, tạo điều kiện sớm đưa các dự án trọng điểm của Công ty vào triển khai trong thời gian tới. Đồng thời, HĐQT tiếp tục định hướng thực hiện các chiến lược phát triển trung và dài hạn nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nền tảng phát triển bền vững cho Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã tích cực triển khai các nhiệm vụ và chỉ tiêu do ĐHĐCĐ và HĐQT giao, thể hiện tinh thần trách nhiệm và sự chủ động trong công tác điều hành. Trong năm 2025, Ban điều hành tập trung hoàn thiện công tác quản trị, tổ chức bộ máy, quản lý tài chính và triển khai các hoạt động đầu tư, qua đó góp phần duy trì sự ổn định trong hoạt động chung của Công ty.

Trong bối cảnh thị trường BĐS còn nhiều biến động và quá trình hoàn thiện pháp lý các dự án vẫn còn những khó khăn nhất định, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty vẫn cơ bản hoàn thành các mục tiêu do ĐHĐCĐ đề ra. Hội đồng quản trị ghi nhận những nỗ lực và đóng góp của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời kỳ vọng Ban điều hành sẽ tiếp tục phát huy vai trò điều hành, nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nền tảng cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Đánh giá các mặt công tác khác

- ✓ Ban điều hành đã chủ động xây dựng kế hoạch và triển khai các định hướng, chiến lược do HĐQT đề ra một cách kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo công tác quản trị và điều hành được thực hiện hiệu quả, góp phần duy trì hoạt động kinh doanh ổn định.
- ✓ Chủ động phối hợp với các cơ quan và đơn vị tư vấn để hoàn thiện thủ tục pháp lý, tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện triển khai các dự án trọng điểm.

- ✓ Công tác thông tin, báo cáo được thực hiện đầy đủ, kịp thời; các dữ liệu cung cấp cho HĐQT đảm bảo chính xác theo định kỳ và khi cần thiết.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

➤ Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	KH 2026/ TH 2025
Tổng doanh thu	14.462	20.470	142%
Lợi nhuận trước thuế	816	723	89%
Lợi nhuận sau thuế	816	723	89%

➤ Định hướng kế hoạch năm 2026

Trong năm 2026, dựa trên các định hướng phát triển và mục tiêu được ĐHĐCĐ thông qua cũng như trước những cơ hội và thách thức của thị trường, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành triển khai các giải pháp điều hành đồng bộ, linh hoạt nhằm đảm bảo thực hiện các mục tiêu trọng tâm của Công ty, bao gồm:

Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dự án:

- ✓ Tập trung chỉ đạo triển khai **Dự án Khu dân cư Nhơn Trạch 55.2ha** trong đó ưu tiên hoàn tất các thủ tục pháp lý, đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng và nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch theo hướng hiệu quả nhất.
- ✓ Tập trung nguồn lực đối với **Dự án Samland Riverside**, hoàn thiện các thủ tục pháp lý, xây dựng kế hoạch tiến độ tổng thể và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để sớm đưa dự án vào triển khai xây dựng và kinh doanh.

Các hoạt động khác:

- ✓ Chủ động nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát triển quỹ đất phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.
- ✓ Mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và phân phối sản phẩm nhằm nâng cao hiệu quả triển khai dự án.
- ✓ Tập trung xây dựng nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh BĐS, quản lý tài chính.
- ✓ Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp, tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý và điều hành nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị Công ty

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	111	0%
2	Ông Lê Nguyễn Minh Quang (*)	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0%

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
3	Ông Trần Việt Anh	Thành viên	0	0%
4	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	0	0%
5	Ông Trần Oanh (**)	Thành viên	0	0%

Những thay đổi về nhân sự Hội đồng quản trị Công ty

Ngày 22/4/2025, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thống nhất:

- + Chấp thuận ông Trần Oanh đã thôi chức vụ Thành viên HĐQT công ty, lí do kết thúc nhiệm kỳ 2020-2025.
- + Thông qua việc bầu 4 thành viên tham gia HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030: Bà Nguyễn Thu Hằng; Ông Lê Nguyễn Minh Quang; Ông Trần Việt Anh; Ông Phương Quốc Vĩnh.

(*) Ngày 31/3/2026, HĐQT đã nhận được đơn từ nhiệm Thành viên HĐQT của Ông Lê Nguyễn Minh Quang. Đồng thời, HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 xem xét thông qua việc từ nhiệm này theo quy định

2. Hoạt động của HĐQT

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	17/17	100%	-
2	Ông Lê Nguyễn Minh Quang	11/17	65%	Bổ nhiệm từ ngày 22/04/2025
3	Ông Trần Việt Anh	17/17	100%	-
4	Ông Phương Quốc Vĩnh	17/17	100%	-
5	Ông Trần Oanh	05/17	29%	Hết nhiệm kỳ 2020-2025

Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt là việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nhằm đảm bảo cho Công ty phát triển theo đúng định hướng, mục tiêu đã đề ra.

Các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2024

STT	Số NQ/QĐ/BB	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	01/2025/NQ-HĐQT	16/01/2025	NQ V/v thông qua việc chấp thuận Cty TNHH Tư vấn Đầu tư & Dịch vụ Suinco tham gia góp vốn đầu tư phát triển dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch	100%

STT	Số NQ/QĐ/BB	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
2.	03/2025/NQ-HĐQT	13/02/2025	NQ V/v thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
3.	04/2025/NQ-HĐQT	20/03/2025	NQ V/v thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với người/tổ chức có liên quan trong năm 2025	100%
4.	05/2025/NQ-HĐQT	31/03/2025	NQ V/v thông qua Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
5.	06/2025/NQ-HĐQT	11/04/2025	NQ V/v thông qua danh sách ứng cử viên tham gia bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
6.	07/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	NQ V/v Thông qua việc bầu chủ tịch HĐQT công ty	100%
7.	08/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	NQ V/v Thông qua việc bầu Phó chủ tịch HĐQT công ty	100%
8.	09/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	NQ V/v Thông qua bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty	100%
9.	10/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	NQ Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu dân cư Nhơn Trạch	100%
10.	11/2025/NQ-HĐQT	24/04/2025	NQ V/v thông qua phát hành thư thu xếp tín dụng với VietABank	100%
11.	11A/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	NQ V/v lựa chọn đơn vị thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC năm 2025	100%
12.	12/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	NQ V/v Thông qua việc Miễn nhiệm, Bổ nhiệm TGD kiêm Đại diện pháp luật Công ty	100%
13.	13/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	NQ V/v Thông qua việc Bổ nhiệm Phó TGD thường trực công ty	100%
14.	14/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	NQ V/v thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với người/tổ chức có liên quan trong năm 2025	100%
15.	15/2025/NQ-HĐQT	04/08/2025	NQ thông qua ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu SLD trên hệ thống giao dịch Upcom	100%
16.	03/2025/QĐ-HĐQT	24/11/2025	QĐ ban hành Quy chế Công bố thông tin CTCP Địa ốc Sacom	100%
17.	04/2025/QĐ-HĐQT	24/11/2025	QĐ ban hành Quy chế tài chính CTCP Địa ốc Sacom	100%
18.	16/2025/NQ-HĐQT	18/12/2025	NQ V/v thông qua phát hành thư thu xếp tín dụng với VietABank	100%

Ghi chú: Nghị quyết/Quyết định được HĐQT ban hành thông qua các cuộc họp trực tiếp và lấy ý kiến thành viên bằng văn bản.

➤ **Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập:**

HĐQT Công ty có 4 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập HĐQT là Bà Nguyễn Thu Hằng và Ông Lê Nguyễn Minh Quang. Công ty đã tuân thủ điều kiện và số lượng thành viên độc lập HĐQT theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

Thành viên độc lập HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT (đạt tỷ lệ 100% số cuộc họp). Thành viên độc lập HĐQT đã xem xét, cho ý kiến và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết/Quyết định của HĐQT, đồng thời thực hiện giám sát hoạt động của Ban Điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT và Ban điều hành. Các hoạt động cụ thể của các thành viên độc lập HĐQT như:

- Giám sát, kiểm tra việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và BĐH
- Tham dự cuộc họp HĐQT định kỳ/bất thường và độc lập đưa ra các ý kiến, phản biện đối với các nội dung được trình bày tại các cuộc họp HĐQT trong năm.
- Kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động của Công ty cũng như chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh của Công ty để kịp thời điều chỉnh phù hợp với thực tế.
- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, thành viên độc lập HĐQT luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT khác, BĐH. Thành viên độc lập HĐQT đánh giá cao sự hợp tác, hỗ trợ của các bên liên quan trong suốt quá trình làm việc trong năm 2025.

➤ **Các tiểu ban thuộc HĐQT:** Không có

➤ **Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm:** Không có

3. Ban kiểm soát Công ty

Danh sách Ban Kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu /không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Ông Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân QTKD-Ngoại thương, Cử nhân Luật kinh tế, Cử nhân Kế toán
2	Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên Ban kiểm soát	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân kinh tế
3	Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên Ban kiểm soát	Bắt đầu 27/04/2022	Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng

Thông tin lý lịch

1. Ông Lê Văn Minh - Trưởng Ban kiểm soát

- ✓ Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát.
- ✓ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Lec
 - Thành viên HĐQT tại CTCP Dây và Cáp Sacom; CTCP Liên Doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy
 - Trưởng Ban kiểm soát CTCP Sacom Tuyển Lâm.
 - Giám đốc tài chính- Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị.

- ✓ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện tại: 0 CP (0% VDL).
- ✓ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

2. Bà Võ Nữ Từ Anh – Thành viên Ban kiểm soát

- ✓ Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kiểm soát viên.
- ✓ Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Sam Holdings.
 - Chủ tịch HĐQT tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên
- ✓ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VDL).
- ✓ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

3. Ông Đặng Văn Tuyển – Thành viên Ban kiểm soát

- ✓ Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kiểm soát viên.
- ✓ Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ: CTCP Sam Holdings, CTCP Công viên nước Đầm Sen
 - Thành viên BKS: CTCP Liên Doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy, CTCP Dây và Cáp Sacom
- ✓ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VDL).
- ✓ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát của Samland đã hoàn thành tốt trách nhiệm giám sát của mình đối với HĐQT và Ban điều hành, đảm bảo tính trung thực, hợp lý, hợp pháp trong quá trình vận hành Công ty. Cụ thể là các hoạt động sau:

- ✓ Trong năm 2025, HĐQT tổ chức họp thường xuyên định kỳ theo quý và các cuộc họp bất thường khi cần thiết về những vấn đề chính yếu của Công ty. Từ đó đưa ra đề xuất, cách thức giải quyết các vướng mắc trong hoạt động kinh doanh, đúng với quyền hạn và trách nhiệm theo pháp luật và Điều lệ quy định.
- ✓ Đưa ra đánh giá đối với HĐQT và Ban điều hành về kết quả hoạt động kinh doanh cho từng quý và cả năm được đưa ra trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- ✓ Tham gia góp ý, đề xuất các ý kiến cho HĐQT và Ban điều hành trong công tác hoàn thiện bộ máy nhân sự, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy, xây dựng thương hiệu.
- ✓ Giám sát hoạt động tăng vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư vào các dự án, các quỹ đất.
- ✓ Thẩm định các báo cáo tài chính hàng quý của Công ty và phối hợp với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC xem xét các ảnh hưởng trong công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của Báo cáo Kiểm toán.
- ✓ Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định, minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích của cổ đông.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình hoạt động, thực hiện nhiệm vụ của các Cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc xây dựng các quy chế, Nghị quyết, quyết định ...

Nhìn chung, trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban kiểm soát luôn nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong Công ty để Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc phản hồi đầy đủ và kịp thời. Đối với công tác quan hệ Cổ đông, Ban kiểm soát luôn tích cực phối hợp với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thực hiện đúng các quy định hiện hành, rõ ràng minh bạch thông tin công bố.

4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

4.1. Thù lao, lương, thưởng và các khoản lợi ích

Đvt: đồng

I	HĐQT	Thù lao và lương	Thưởng
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	200.000.004	-
2	Ông Lê Nguyễn Minh Quang	92.361.110	-
3	Ông Trần Việt Anh	106.666.668	-
4	Ông Phương Quốc Vĩnh	106.666.668	-
5	Ông Trần Oanh	32.777.778	-
II	Ban điều hành		
1	Nguyễn Đình Ba	67.135.000	-
2	Nguyễn Chấn Minh	1.687.795.000	-
3	Trần Trí Đức	1.192.935.000	-
4	Hà Thị Kim Thoa	480.780.000	-
III	Ban kiểm soát		
1	Lê Văn Minh	93.333.336	-
2	Võ Nữ Từ Anh	39.999.996	-
3	Đặng Văn Tuyền	39.999.996	-

4.2. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, người có liên quan

Đvt: đồng

Bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Giá trị
Công ty CP SAM Holdings	Công ty mẹ	Chi tiền HTĐT	12.500.000.000
		Thu hoàn tiền HTĐT	25.894.698.000

Đvt: đồng

Bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Giá trị
		Nhận vốn góp HTĐT	9.840.302.000
		Hoàn trả tiền HTĐT	9.840.302.000
		Lợi nhuận HTĐT phải thu	1.444.780.822
		Nhận tiền lãi từ HTĐT	1.444.780.822
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con của Cty mẹ	Mua hàng hóa dịch vụ	42.654.199
		Trả tiền gốc vay	7.400.000.000
		Lãi vay	3.382.077.808
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Cty liên kết của Cty mẹ	Mua hàng hóa dịch vụ	168.057.110
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Cty liên kết của Cty mẹ	Cho vay	12.500.000.000
		Thu gốc cho vay	12.500.000.000
		Lãi cho vay	221.512.327
		Thu tiền lãi cho vay	221.512.327
		Nhận gốc đi vay	39.000.000.000
		Lãi vay phải trả	10.043.836
Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn	Nhận tiền vay	35.463.000.000
		Trả tiền gốc vay	35.463.000.000
		Lãi vay phải trả	29.147.671
		Trả tiền lãi đi vay	29.147.671

4.3. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Stt	Người giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	
1	Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	2.064	0,003%	0	0	Bán CP
2	Nguyễn Hữu Minh Lộc	Thư ký HĐQT	780	0,001%	0	0	Bán CP

4.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công tác quản trị công ty luôn được thực hiện nghiêm túc, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí quản trị, đảm bảo các hoạt động của công ty luôn minh bạch và hiệu quả. Việc chấp hành nghiêm túc các quy định quản trị không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho công ty trong việc giám sát và sử dụng nguồn lực hiệu quả mà còn giúp công ty hoàn thành các mục tiêu đề ra của Hội đồng quản trị và cổ đông.

Trong năm 2025, dù công ty không tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu về quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, các cấp quản lý và nhân sự liên quan vẫn thường xuyên cập nhật các thông tin, quy định mới về quản trị và áp dụng một cách phù hợp vào các hoạt động thực tế của công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán niên độ 2025 đính kèm theo Báo cáo này.

Nơi nhận:

- UBCKNN; HNX
- Lưu VT

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐÌNH BA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

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

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường 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 năm 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 năm 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 năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Đình Ba - Tổng Giám đốc.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Hồ Vĩnh Thụy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 6400-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

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

Huỳnh Thị Phương

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

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

Huỳnh Thị Phụng

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

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



Huỳnh Thị Phượng

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 785.730.950.000 VND; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 17 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 17 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giảm 0,587 tỷ VND so với năm trước.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.4 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính**

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

2.9 . Tài sản cố định

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

Giá trị ghi nhận sau ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	01 - 02 năm
- Phương tiện vận tải	08 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	45 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10 . Thuê hoạt động

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

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.14 . Các khoản vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
Chứng khoán kinh doanh

		31/12/2025		01/01/2025	
Mã chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND
DNP	22.368.562.590	20.399.040.000	(1.969.522.590)	22.368.562.590	19.360.200.000
	22.368.562.590	20.399.040.000	(1.969.522.590)	22.368.562.590	19.360.200.000

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

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Á Long	-	-	3.466.800.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO	271.953.000	-	271.953.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư PQLand	720.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thiết kế TTT Architects	430.792.320	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	130.000.000	-	217.712.590	-
	1.552.745.320	-	3.956.465.590	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Trong năm, Công ty có phát sinh hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia với các thông tin chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay: Hợp đồng cho vay vốn số 01/2025/HĐVV/SLD-PHG và 02/2025/HĐVV/SLD-PHG;
- Số tiền cho vay: 12.500.000.000 VND;
- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 6,8%/năm;
- Hình thức đảm bảo: Tín chấp;
- Số dư tại thời điểm 31/12/2025: Công ty đã thu hồi toàn bộ dư nợ gốc cho vay với số tiền là 12.500.000.000 VND và lãi cho vay là 221.512.327 VND.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi	14.602.739	-	1.350.841	-
- Phải thu về tạm ứng	5.827.459.231	-	1.864.857.052	-
- Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.289.500.000	-	4.289.500.000	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi nhánh Nhơn Trạch ⁽²⁾	37.000.940.000	-	48.037.823.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư	-	-	13.394.698.000	-
- Phải thu khác	210.310.000	-	253.299.680	-
	47.342.811.970	-	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	-	-	13.394.698.000	-
- Ông Nguyễn Chấn Minh	4.578.560.235	-	207.312.052	-
	4.578.560.235	-	13.602.010.052	-

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

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

9 . NỢ XẤU

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

10 . HÀNG TỒN KHO

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

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	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⁾	137.393.552.012	137.393.552.012	135.784.080.458	135.784.080.458
- Dự án Khu Dân cư tại xã Nhơn Trạch ⁽²⁾	572.626.165.532	572.626.165.532	532.212.546.433	532.212.546.433
	710.019.717.544	710.019.717.544	667.996.626.891	667.996.626.891

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

⁽¹⁾ Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 1.798,4 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 31/12/2025, Dự án vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục thi công.

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

- Địa điểm thực hiện: xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 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 31/12/2025, dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

b) Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

- Địa điểm xây dựng: Khu căn hộ Sacom Bình Thắng - Chung cư Samsora Riverside;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Tổng mức đầu tư của dự án: 13.107.397.688 VND;
- Diện tích xây dựng: nhà xe 05 tầng với tổng diện tích để xe là 2.160 m²;
- Thời gian thực hiện dự kiến:
 - + Giai đoạn 1: thi công cọc và móng từ tháng 4/2024 đến tháng 8/2024;
 - + Giai đoạn 2: thi công hoàn thiện từ tháng 8/2024 đến trước 28/02/2026;
- Tiến độ thực hiện dự án tại thời điểm 31/12/2025: đã nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và dự kiến đưa nhà xe vào sử dụng trong Quý I/2026

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
Số dư cuối năm	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.081.515.909	261.152.929	2.380.268.838
- Khấu hao trong năm	-	154.687.500	42.169.488	196.856.988
Số dư cuối năm	37.600.000	2.236.203.409	303.322.417	2.577.125.826
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	309.375.000	57.007.671	366.382.671
Tại ngày cuối năm	-	154.687.500	14.838.183	169.525.683

Trong đó:

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

Trong đó:

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

(*) Đây là Quyền sử dụng đất 432 m² tại số 207A, Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Đồng Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất hiện đang được sử dụng để xây dựng Công trình nhà xe 05 tầng tại Chung cư Samsora Riverside.
(Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 11b)

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	984.568	4.133.334
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.755.233	17.651.910
	46.739.801	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	1.815.910	23.076.837
- Chi phí trả trước dài hạn khác	32.652.181	137.782.374
	8.714.106.811	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 11a)

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

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

15 . VAY NGẮN HẠN

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

b) Các khoản vay đối với các bên liên quan

Mối quan hệ	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	42.600.000.000	11.057.694.243	50.000.000.000	7.675.616.435
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	39.000.000.000	10.043.836	-	-
	81.600.000.000	11.067.738.079	50.000.000.000	7.675.616.435

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

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

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

STT	Hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
1	Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/STL-SHDS/HĐVV ngày 30/09/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/09/2023	6,8%/năm	12 tháng và tự động gia hạn hằng năm cho đến khi có Phụ lục mới hoặc biên bản thanh lý hợp đồng	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động	42.600.000.000	50.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia Hợp đồng cho vay vốn số 03/2025/HĐVV/SLD-PHG ngày 30/12/2025	4,7%/năm	12 tháng	Tín chấp	Bổ sung vốn kinh doanh	39.000.000.000	-
						81.600.000.000	50.000.000.000



16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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 khác nhau cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(48.049.145.790)	737.944.102.517
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.403.263.477	1.403.263.477
Số dư cuối năm trước	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(46.645.882.313)	739.347.365.994
Số dư đầu năm nay	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(46.645.882.313)	739.347.365.994
Lãi trong năm nay	-	-	-	815.782.711	815.782.711
Số dư cuối năm nay	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	(45.830.099.602)	740.163.148.705

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	78.573.095	78.573.095
- 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

	31/12/2025 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 31/12/2025, tổng số các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn thuê hoạt động được trình bày như sau:

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

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

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

24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	10.720.200.000
	-	10.720.200.000

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	625.495.085	737.198.214
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư (*)	13.744.620.629	17.437.566.830
	14.370.115.714	18.174.765.044
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.666.293.149	726.854.794

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

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.421.269.315	3.409.315.067
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.038.840.000)	1.416.600.000
	2.382.429.315	4.825.915.067
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)	3.421.269.315	3.409.315.067

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

30 . THU NHẬP KHÁC

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

31 . CHI PHÍ KHÁC

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

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

Năm phát sinh lỗ	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến 31/12/2025	Chưa được chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế
		VND	VND	VND	
2022	2027	59.395.911.373	9.817.159.279	49.578.752.094	Chưa kiểm tra
2023	2028	7.270.050.862	-	7.270.050.862	Chưa kiểm tra
		66.665.962.235	9.817.159.279	56.848.802.956	

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

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000
	20.399.040.000	-	-	20.399.040.000
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 tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.306.635.794	-	-	10.306.635.794
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.458.377.935	823.299.493	11.053.827.445	64.335.504.873
	62.765.013.729	823.299.493	11.053.827.445	74.642.140.667
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 31/12/2025				
Vay và nợ	81.600.000.000	-	-	81.600.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	13.106.314.775	-	-	13.106.314.775
Chi phí phải trả	674.972.829	-	-	674.972.829
	95.381.287.604	-	-	95.381.287.604
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.

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

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

37 . THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ		55.030.269	63.665.925
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	6.045.454	35.888.806
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	48.984.815	27.777.119
Chi phí bán hàng		-	4.237.831
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	-	4.237.831
Chi phí quản lý doanh nghiệp		155.681.040	76.196.348
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	36.608.745	26.895.370
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	119.072.295	49.300.978
Chi phí lãi vay		3.421.269.315	3.409.315.067
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	3.382.077.808	3.409.315.067
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	10.043.836	-
- Ông Huỳnh Đức Thanh	Cổ đông lớn	29.147.671	-

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


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

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

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Huỳnh Thị Phụng

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2026


Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng


Nguyễn Chấn Minh

Phó Tổng Giám đốc

