SAM LAND

FINANCIAL STATEMENTS

Quater 1 of 2026

----------ଓ৩----------

SACOMLAND CORPORATION

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Ký ngày: 17/4/2026 15:55:03

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Đồng Nai

Mẫu số B01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**92.259.342.149**	**95.696.298.334**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**5.871.064.613**	**10.306.635.794**
1. Tiền	111		1.871.064.613	1.306.635.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	9.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**19.832.400.000**	**20.399.040.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.368.562.590	22.368.562.590
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(2.536.162.590)	(1.969.522.590)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**55.215.986.480**	**54.011.123.255**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**V.3**	5.290.483.310	5.511.470.236
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**V.4**	1.660.358.520	1.552.745.320
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	**V.5**	48.667.927.110	47.342.811.970
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	**V.3**	(402.782.460)	(395.904.271)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**10.916.196**	**9.421.147**
1. Hàng tồn kho	141	**V.7**	10.916.196	9.421.147
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**11.328.974.860**	**10.970.078.138**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	**V.10**	47.577.794	46.739.801

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.16	11.281.397.066	10.923.338.337
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**763.716.306.680**	**743.330.414.428**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11.877.126.938**	**11.877.126.938**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	7.324.357.928	7.324.357.928
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	4.552.769.010	4.552.769.010
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**15.203.175.564**	**1.953.675.686**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.430.686.672	169.525.683
- Nguyên giá	222		16.103.013.032	2.746.651.509
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.672.326.360)	(2.577.125.826)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.772.488.892	1.784.150.003
- Nguyên giá	228		2.159.000.000	2.159.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(386.511.108)	(374.849.997)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.8	**727.923.512.150**	**720.785.504.993**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		727.923.512.150	710.019.717.544
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	10.765.787.449
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**8.712.492.028**	**8.714.106.811**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	**V.11**	8.712.492.028	8.714.106.811
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phù tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Tổng cộng tài sản (280 = 100 + 200)	**280**		**855.975.648.829**	**839.026.712.762**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**115.608.233.440**	**98.863.564.057**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**115.608.233.440**	**98.863.564.057**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**V.13**	2.793.213.148	1.678.883.656
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**V.14**	1.074.924.165	1.174.924.165
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	**V.15**	121.541.290	121.541.290
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	**V.16**	41.444.389	53.413.889
5. Phải trả người lao động	315		534.974.400	1.015.448.100
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	**V.17**	741.852.829	674.972.829
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	**V.18**	27.477.605.920	11.305.889.829
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	**V.12**	81.600.000.000	81.600.000.000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.222.677.299	1.238.490.299
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.19**	**740.367.415.389**	**740.163.148.705**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	**411**		**785.730.950.000**	**785.730.950.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		785.730.950.000	785.730.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(347.636.692)	(347.636.692)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		609.934.999	609.934.999
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(45.625.832.918)	(45.830.099.602)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	420a		(45.830.099.602)	(46.645.882.313)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		204.266.684	815.782.711
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**855.975.648.829**	**839.026.712.762**

Đồng Nai, Ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Đồng Nai

Mẫu số B02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.3**	-	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	78.896.831	-
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**(78.896.831)**	-
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	4.211.907.053	268.807.040
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	1.743.366.576	2.349.396.164
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*1.176.726.576*	*838.356.164*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	133.635	5.315.665
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	1.985.243.327	2.190.492.056
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**404.266.684**	**(4.276.396.845)**
12 Thu nhập khác	31	VI.8	-	2.064
13. Chi phí khác	32	VI.9	200.000.000	518.510.020
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(200.000.000)**	**(518.507.956)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**204.266.684**	**(4.794.904.801)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**204.266.684**	**(4.794.904.801)**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**3**	**(61)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**			

Đồng Nai, Ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu B03-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		222.065.631	920.350.876
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(27.800.160.217)	(23.613.018.980)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.877.487.864)	(1.787.912.110)
4. Chi phí đi vay phải trả	04		(10.474.521)	
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		27.013.927.200	78.942.525.664
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.208.872.497)	(36.865.341.869)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(8.661.002.268)**	**17.596.603.581**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		4.225.431.087	265.664.214
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	**30**		**4.225.431.087**	**265.664.214**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		12.000.000.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.000.000.000)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
1	2	3	4	5
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**-**	**-**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(4.435.571.181)**	**17.862.267.795**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**10.306.635.794**	**6.097.266.922**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**5.871.064.613**	**23.959.534.717**

Đồng Nai, Ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 19 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 17 người)

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ tài chính đã ban hành thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Thông tư 99 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2026.

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

1. Kỳ kế toán:

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

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

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

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

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

3 Hình thức sổ kế toán áp dụng:

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

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

1. Tiền

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

3. Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

6. Khấu hao

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

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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:
Nhà cửa 25 năm

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

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

8. Chi phí đi vay

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

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

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

9. Chi phí chờ phân bổ

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

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

11. Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

12. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán căn hộ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

14. Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**31/03/2026**	**01/01/2026**
a) Tiền gửi không kỳ hạn	**1.871.064.613**	**1.306.635.794**
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Tân Bình	1.847.115.875	1.283.817.430
Tiền gửi ngân hàng khác	23.948.738	22.818.364
b) Các khoản tương đương tiền (*)	**4.000.000.000**	**9.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Tân Bình	3.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Sài Gòn	1.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	**5.871.064.613**	**10.306.635.794**

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 4.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh		**31/03/2026**			**01/01/2026**		
	Mã CK	**Gía gốc**	**Gía trị hợp lý**	**Dự phòng**	**Gía gốc**	**Gía trị hợp lý**	**Dự phòng**
- Công ty CP DNP Holding	DNP	22.368.562.590	19.832.400.000	(2.536.162.590)	22.368.562.590	18.132.480.000	(4.236.082.590)
Cộng		**22.368.562.590**	**19.832.400.000**	**(2.536.162.590)**	**22.368.562.590**	**18.132.480.000**	**(4.236.082.590)**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2025 và 31/03/2026

3. Phải thu của khách hàng

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**5.290.483.310**	**(402.782.460)**	**5.511.470.236**	**(395.904.271)**
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	662.960.778	-	883.947.704	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	4.124.538.000		4.124.538.000	
- Phải thu khách hàng khác	502.984.532	(402.782.460)	502.984.532	(395.904.271)
b) Dài hạn	**7.324.357.928**	-	**7.324.357.928**	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	220.986.928	-	220.986.928	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	7.103.371.000	-	7.103.371.000	-
Cộng	**12.614.841.238**	**(402.782.460)**	**12.835.828.164**	**(395.904.271)**

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**1.660.358.520**	-	**1.552.745.320**	
- Công Ty CP Tư Vấn Công Nghệ, Thiết Bị Và Kiểm Định Xây Dựng-Coninco	271.953.000	-	271.953.000	-
- Công ty CP Đầu tư PQ Land	720.000.000	-	720.000.000	-
- Công Ty CP Thiết kế TTT Architects	430.792.320	-	430.792.320	-
- Trả trước cho người bán khác	237.613.200	-	130.000.000	-
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	
Cộng	**1.660.358.520**	-	**1.552.745.320**	-

5. Phải thu khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**48.667.927.110**	-	**47.342.811.970**	-
- Phải thu trung tâm phát triển quỹ đất Chi Nhánh Nhơn Trạch (**)	33.099.373.000	-	37.000.940.000	-
- Ký cược, ký quỹ	4.289.500.000	-	4.289.500.000	-
+ Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM (*)	*4.279.500.000*	-	*4.279.500.000*	-
+ Ký quỹ, ký cược khác	*10.000.000*	-	*10.000.000*	-
- Tạm ứng	11.068.744.110	-	5.827.459.231	-
- Phải thu khác	210.310.000	-	224.912.739	-
b) Dài hạn	**4.552.769.010**	-	**4.552.769.010**	-
- Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM (*)	4.279.500.000	-	4.279.500.000	-
- Ký quỹ, ký cược khác	273.269.010	-	273.269.010	-
Cộng	**53.220.696.120**	-	**51.895.580.980**	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan:				
Ông Nguyễn Chấn Minh	8.595.526.535		4.552.769.010	
Cộng	**8.595.526.535**	-	**4.552.769.010**	-

(*) 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.

(**) 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.

6. Nợ xấu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	502.984.532	100.202.072	518.135.591	122.231.320
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
+ *Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside*	*502.984.532*	*100.202.072*	*518.135.591*	*122.231.320*
Cộng	**502.984.532**	**100.202.072**	**518.135.591**	**122.231.320**

7. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
Công cụ, dụng cụ	10.916.196	-	9.421.147	-
Cộng	**10.916.196**	**-**	**9.421.147**	**-**

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
- Dự án chung cư Samland Riverside (*)	139.019.576.999	139.019.576.999	137.393.552.012	137.393.552.012
- Dự án khu dân cư tại xã Nhơn Trạch (**)	588.903.935.151	588.903.935.151	572.626.165.532	572.626.165.532
Cộng	**727.923.512.150**	**727.923.512.150**	**710.019.717.544**	**710.019.717.544**

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/03/2026:

(*) Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 1.798,4 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội.
- Tiến độ thực hiện dự án: Tại thời điểm 31/03/2026, Dự án vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục thi công.

(**) 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 31/03/2026, dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

	31/03/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Giá gốc
b) Xây dựng cơ bản dở dang		
- Công trình nhà xe 5 tầng tại Chung cư Samsora Riverside	-	10.765.787.449
Cộng	-	**10.765.787.449**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	**37.600.000**	**2.390.890.909**	**318.160.600**	**2.746.651.509**
- TSCĐ khác	*37.600.000*	*2.390.890.909*	*318.160.600*	*2.746.651.509*
Số tăng trong kỳ	13.194.909.023	-	161.452.500	13.356.361.523
- Kết cấu nhà xe 5 tầng	*11.298.602.023*	-	-	*11.298.602.023*
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng	*1.896.307.000*	-	-	*1.896.307.000*
- TSCĐ khác	-	-	*161.452.500*	*161.452.500*
Số dư cuối kỳ	**13.232.509.023**	**2.390.890.909**	**479.613.100**	**16.103.013.032**
- Kết cấu nhà xe 5 tầng	*11.298.602.023*	-	-	*11.298.602.023*
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng	*1.896.307.000*	-	-	*1.896.307.000*
- TSCĐ khác	*37.600.000*	*2.390.890.909*	*479.613.100*	*2.908.104.009*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	37.600.000	2.236.203.409	303.322.417	2.577.125.826
- TSCĐ khác	*37.600.000*	*2.236.203.409*	*303.322.417*	*2.577.125.826*
Khấu hao trong kỳ	53.464.565	38.671.875	3.064.094	95.200.534
- Kết cấu nhà xe 5 tầng	*37.662.007*	-	-	*37.662.007*
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng	*15.802.558*	-	-	*15.802.558*
- TSCĐ khác		*38.671.875*	*3.064.094*	*41.735.969*
Số dư cuối kỳ	**91.064.565**	**2.274.875.284**	**306.386.511**	**2.672.326.360**
- Kết cấu nhà xe 5 tầng	*37.662.007*	-	-	*37.662.007*
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng	*15.802.558*	-	-	*15.802.558*
- TSCĐ khác	*37.600.000*	*2.274.875.284*	*306.386.511*	*2.618.861.795*
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình				
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	-	**154.687.500**	**14.838.183**	**169.525.683**
- TSCĐ khác	-	*154.687.500*	*14.838.183*	*119.716.531*
Tại ngày cuối kỳ	**13.141.444.458**	**116.015.625**	**173.226.589**	**13.430.686.672**
- Kết cấu nhà xe 5 tầng	*11.260.940.016*	-	-	*11.260.940.016*
- Hệ thống PCCC nhà xe 5 tầng	*1.880.504.442*	-	-	*1.880.504.442*
- TSCĐ khác	-	*116.015.625*	*173.226.589*	*289.242.214*

Trong đó:

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

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		-	
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	2.099.000.000	60.000.000	2.159.000.000
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*2.099.000.000*	-	*2.099.000.000*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	*60.000.000*	*60.000.000*
Số dư cuối kỳ	**2.099.000.000**	**60.000.000**	**2.159.000.000**
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*2.099.000.000*	-	*2.099.000.000*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	*60.000.000*	*60.000.000*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	314.849.997	60.000.000	374.849.997
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*314.849.997*	-	*314.849.997*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	*60.000.000*	*60.000.000*
Khấu hao trong kỳ	11.661.111	-	11.661.111
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*11.661.111*		*11.661.111*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**326.511.108**	**60.000.000**	**386.511.108**
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*326.511.108*	-	*326.511.108*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	*60.000.000*	*60.000.000*
Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình			
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	1.784.150.003	-	1.784.150.003
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*1.784.150.003*	-	*1.784.150.003*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**1.772.488.892**	**-**	**1.772.488.892**
- Quyền sử dụng đất nhà xe 5 tầng	*1.772.488.892*	-	*1.772.488.892*
- Tài sản cố định vô hình khác	-	-	-

Trong đó:

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

11. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	**47.577.794**	**46.739.801**
- Gía trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng	5.527.000	984.568
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	42.050.794	45.755.233
b) Dài hạn	**8.712.492.028**	**8.714.106.811**
- Chi phí hoa hồng bán hàng	8.679.638.720	8.679.638.720
- Gía trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng	4.139.900	1.815.910
- Chi phí trả trước dài hạn khác	28.713.408	32.652.181
Cộng	**8.760.069.822**	**8.760.846.612**

12. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	01/01/2026
a) Ngắn hạn	**81.600.000.000**	**12.000.000.000**	**12.000.000.000**	**81.600.000.000**
- Công ty CP Sacom Tuyền Lâm (*)	42.600.000.000	-	-	42.600.000.000
- Công ty CP Phú Hữu Gia (*) (*)	39.000.000.000	-	-	39.000.000.000
- Công ty CP Capella Quảng Nam	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
b) Dài hạn	-	-		-
Cộng	**81.600.000.000**	**12.000.000.000**	**12.000.000.000**	**81.600.000.000**

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

	Mối quan hệ	31/03/2026		01/01/2026	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	42.600.000.000	11.771.973.695	42.600.000.000	11.057.694.243
Công ty CP Phú Hữu Gia	Công ty liên của công ty mẹ	39.000.000.000	462.016.439	39.000.000.000	10.043.836
		81.600.000.000	**11.771.973.695**	**81.600.000.000**	**11.067.738.079**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn

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

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

13. Phải trả người bán

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	**2.793.213.148**	**1.678.883.656**
- Công ty TNHH Văn Lang	-	1.551.494.445
- Công ty CP Xây Dựng & Kết Cấu Thép Á Long	2.610.657.000	-
- Phải trả người bán khác	182.556.148	127.389.211
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**2.793.213.148**	**1.678.883.656**

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

d) Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	3.930.600	5.715.000
	3.976.712	**5.761.023**

14. Người mua trả tiền trước

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	**1.074.924.165**	**1.174.924.165**
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	1.074.924.165	1.174.924.165
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**1.074.924.165**	**1.174.924.165**

15. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận (*)	121.541.290	121.541.290
Cộng	**121.541.290**	**121.541.290**

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu kỳ	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp, khấu trừ trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Ngắn hạn	**53.413.889**	**227.542.220**	**239.511.720**	**41.444.389**
Thuế TNCN	53.413.889	227.542.220	239.511.720	41.444.389
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**53.413.889**	**227.542.220**	**239.511.720**	**41.444.389**

b) Phải thu	Số thuế còn khấu trừ (01/01/2026)	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số thuế còn khấu trừ (31/03/2026)
- Ngắn hạn	**10.923.338.337**	**367.304.182**	**9.245.453**	**11.281.397.066**
Thuế GTGT	10.923.338.337	367.304.182	9.245.453	11.281.397.066
b) - **Dài hạn**	-	-	-	-
Cộng	**10.923.338.337**	**367.304.182**	**9.245.453**	**11.281.397.066**

17. Chi phí phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	**741.852.829**	**674.972.829**
- Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside	371.442.750	371.442.750
- Trích trước chi phí dự án nhà xe 5 tầng Tân vạn	75.000.000	-
- Chi phí khác	295.410.079	303.530.079
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**741.852.829**	**674.972.829**

18. Phải trả khác

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	**27.477.605.920**	**11.305.889.829**
- Kinh phí công đoàn	30.066.750	29.841.750
- Hợp tác đầu tư (*)	15.000.000.000	-
- Chi phí lãi vay phải trả	12.233.990.134	11.067.738.079
- Phải trả khác	213.549.036	208.310.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**27.477.605.920**	**11.305.889.829**

c) Phải trả khác là các bên liên quan:	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Sacom - Tuyền Lâm	11.771.973.695	11.057.694.243
- Công ty cổ phần Phú Hữu Gia	462.016.439	10.043.836
Cộng	**27.233.990.134**	**11.067.738.079**

(*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2026/HTĐT/SAM-SLD ngày 05/01/2026 với các điều khoản chi tiết sau:

+ Các bên tham gia: Bên đầu tư Công ty CP Sam Holdings và Bên nhận đầu tư Công ty CP Địa Ốc Sacom

+ Mục đích đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời

+ Thời hạn hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên Đầu tư

+ Số tiền hợp tác đầu tư: 15.000.000.000đồng

+ Phương pháp phân chia lợi nhuận: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp Tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên qua đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm suất (nếu có)

+ Số dư hợp tác đầu tư tại ngày 31/03/2026: 15.000.000.000 đồng

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Qũy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kỳ trước	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(46.645.882.313)**	**739.347.365.994**
Lãi trong kỳ trước			-	*815.782.711*	815.782.711
Số dư cuối kỳ trước	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(45.830.099.602)**	**740.163.148.705**
Số dư đầu kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(45.830.099.602)**	**740.163.148.705**
Lãi trong kỳ này				*204.266.684*	***204.266.684***
Số dư cuối kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**-45.625.832.918**	**740.367.415.389**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần Sam Holdings	673.452.460.000	85,71%	673.452.460.000	85,71%
Huỳnh Đức Thanh	44.393.690.000	5,65%	44.393.690.000	5,65%
Vốn góp cổ đông khác	67.884.800.000	8,64%	67.884.800.000	8,64%
Cộng	**785.730.950.000**	**100%**	**785.730.950.000**	**100%**

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

	31/03/2026	01/01/2026
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000
Vốn góp cuối kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000

d) Cổ phiếu	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**78.573.095**	**78.573.095**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	**78.573.095**	**78.573.095**
Cổ phiếu phổ thông	*78.573.095*	*78.573.095*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**78.573.095**	**78.573.095**
Cổ phiếu phổ thông	*78.573.095*	*78.573.095*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/Cổ phần

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

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng không huỷ ngang theo các thời hạn thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
Từ 1 năm trở xuống	1.156.117.729	1.144.225.167
Trên 1 năm đến 5 năm	388.607.618	582.911.427
Tổng cộng	**1.544.725.347**	**1.727.136.593**

Thông tin chi tiết tài sản thuê ngoài

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Doanh thu kinh doanh hàng hoá bất động sản	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	
Cộng	-	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Hàng bán trả lại	-	-
Cộng	-	-

3. Giá vốn hàng bán	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Giá vốn hàng hóa bất động sản	-	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	78.896.831	
Cộng	**78.896.831**	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	97.652.679	268.807.040
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	4.114.254.374	-
Cộng	**4.211.907.053**	**268.807.040**

5. Chi phí tài chính	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí đi vay	1.176.726.576	838.356.164
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	566.640.000	1.511.040.000
Cộng	**1.743.366.576**	**2.349.396.164**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**1.985.243.327**	**2.190.492.056**
- Chi phí lương	1.114.193.950	1.384.883.450
- Chi phí công cụ dụng cụ	921.667	15.290.398
- Chi phí khấu hao TSCĐ	41.144.906	57.283.590
- Chi phí dự phòng	6.878.189	-
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	525.219.692	462.748.840
- Chi phí khác bằng tiền	296.884.923	270.285.778
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**133.635**	**5.315.665**
- Chi phí lương	-	-
- Chi phí công cụ dụng cụ	-	1.109.167
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	133.635	4.206.498
- Chi phí khác bằng tiền	-	-

7. Thu nhập khác	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Thu nhập khác	-	2.064
Cộng	**-**	**2.064**

8. Chi phí khác	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	200.000.000	252.311.700
- Chi phí khác	-	266.198.320
Cộng	**200.000.000**	**518.510.020**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**204.266.684**	**(4.794.904.801)**
Các khoản điều chỉnh	**(204.266.684)**	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (chuyển lỗ các kỳ trước)	(204.266.684)	
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	**(4.794.904.801)**
Chi phí thuế TNDN	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (*)	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ tài chính Quý 1/2026 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tuỳ thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**Quý 1 năm 2026**	**Quý 1 năm 2025**
Lợi nhuận thuần sau thuế	**204.266.684**	**(4.794.904.801)**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	204.266.684	(4.794.904.801)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**3**	**(61)**

11 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**Quý 1 năm 2026**	**Quý 1 năm 2025**
Chi phí thực hiện dự án	17.903.794.606	34.563.256.461
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	1.006.667	16.399.565
Chi phí nhân công	1.114.193.950	1.384.883.450
Chi phí khấu hao TSCĐ	99.087.571	57.283.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	543.996.542	466.955.338
Chi phí khác bằng tiền	299.110.874	270.285.778
Cộng	**19.961.190.210**	**36.759.064.182**

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

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Quý 1 năm 2026**	**Quý 1 năm 2025**
Mua hàng hóa dịch vụ			
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	-	4.989.630
- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	9.119.149	11.818.185

Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	-	4.500.000.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	15.000.000.000	-
Nhận gốc đi vay			
- Công ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Công ty cùng tập đoàn	12.000.000.000	-
Trả gốc đi vay			
- Công ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Công ty cùng tập đoàn	12.000.000.000	-
Lãi vay phải trả			
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	714.279.452	838.356.164
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	451.972.603	-
- Công ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Công ty cùng tập đoàn	10.474.521	-
Trả tiền lãi đi vay			
- Công ty Cổ Phần Capella Quảng Nam	Công ty cùng tập đoàn	10.474.521	-

Đến ngày 31/03/2026 các khoản chưa thanh toán cho các bên liên quan như sau:

Các khoản phải trả	**Mối quan hệ**	***31/03/2026***	***01/01/2026***
Phải trả tiền vay		***81.600.000.000***	***81.600.000.000***
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	42.600.000.000	42.600.000.000
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	39.000.000.000	39.000.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		***27.233.990.134***	***11.057.694.243***
- Công ty Cổ Phần Sam Holdings	Công ty mẹ	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty cùng tập đoàn	11.771.973.695	11.057.694.243
- Công ty Cổ Phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết của Công ty mẹ	462.016.439	10.043.836
Phải trả người bán			
- Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	3.930.600	5.715.000

Đồng Nai, Ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM