BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
(đã được kiểm toán)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)

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 - 40
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 - 40

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 2022.

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 mười sáu ngày 27 tháng 02 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20/02/2023
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/02/2023
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20/02/2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/02/2023
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	
Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	

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

Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/02/2023
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/02/2022
Ông Nguyễn Minh Tùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/02/2023

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	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022

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 kỳ. 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 ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

Số: 100323-001 /BCTC.HCM

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 10 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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 Hãng Kiểm toán AASC

M.S.C.N: 0100111105-CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC - QUẬN 4 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Trung Hiếu
Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1

Phạm Văn Sang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2020-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**466.080.557.493**	**665.275.014.035**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**1.020.614.121**	**88.421.533.444**
111	1. Tiền		1.020.614.121	8.421.533.444
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	80.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**35.290.867.000**	**61.433.190.227**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		56.850.861.986	62.876.094.987
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(21.559.994.986)	(1.442.904.760)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**421.224.173.178**	**507.759.666.771**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	15.844.600.594	144.541.473.350
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	2.827.851.110	2.588.057.120
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	-	24.290.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	402.551.721.474	336.340.136.301
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**31.951.488**	**67.376.719**
141	1. Hàng tồn kho		31.951.488	67.376.719
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**8.512.951.706**	**7.593.246.874**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	11.204.618	47.505.331
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.501.747.088	7.545.741.543
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**689.815.565.143**	**601.749.073.766**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**30.254.518.108**	**47.298.765.317**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	25.439.787.052	43.019.265.317
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	4.814.731.056	4.279.500.000
220	**II. Tài sản cố định**		**875.307.381**	**1.109.960.198**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	875.307.381	1.091.626.867
222	- *Nguyên giá*		*2.839.971.509*	*2.697.110.909*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.964.664.128)*	*(1.605.484.042)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	18.333.331
228	- *Nguyên giá*		*60.000.000*	*60.000.000*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(60.000.000)*	*(41.666.669)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**1.924.083.335**	**3.173.291.086**
231	- Nguyên giá		2.099.000.000	3.769.226.833
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(174.916.665)	(595.935.747)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**646.415.998.302**	**541.150.061.513**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		646.415.998.302	541.150.061.513
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**10.345.658.017**	**9.016.995.652**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.345.658.017	9.016.995.652
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.155.896.122.636**	**1.267.024.087.801**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**402.332.480.142**	**451.674.584.770**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**400.168.580.892**	**98.450.262.896**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	16	617.315.636	2.372.823.524
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.697.290.865	12.348.343.726
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	362.179.909	1.997.572.675
314	4.	Phải trả người lao động		1.835.231.850	755.231.610
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	14.616.843.445	29.413.828.289
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	48.000.000	48.000.000
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	20	19.215.718.828	18.690.580.003
320	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	359.969.999.658	30.728.753.868
322	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.806.000.701	2.095.129.201
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**2.163.899.250**	**353.224.321.874**
331	1.	Phải trả người bán dài hạn	16	231.899.250	231.899.250
336	2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.932.000.000	1.980.000.000
337	3.	Phải trả dài hạn khác	20	-	106.655.484
338	4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	350.905.767.140
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**753.563.642.494**	**815.349.503.031**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**22**	**753.563.642.494**	**815.349.503.031**
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		(32.429.605.813)	29.356.254.724
421a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*29.356.254.724*	*23.396.292.598*
421b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(61.785.860.537)*	*5.959.962.126*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.155.896.122.636**	**1.267.024.087.801**

Huỳnh Thị Phượng	**Hà Thị Kim Thoa**	**Trần Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**20.132.080.624**	**21.950.817.065**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	12.174.745.455	12.441.600.000
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**7.957.335.169**	**9.509.217.065**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**10.844.961.008**	**15.081.519.922**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(2.887.625.839)**	**(5.572.302.857)**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	6.221.282.885	28.999.851.953
22	7. Chi phí tài chính	28	49.564.800.610	3.860.676.139
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.409.371.223*	*34.120.553*
25	8. Chi phí bán hàng	29	1.219.744.942	1.348.297.046
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	13.116.825.297	10.250.054.882
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(60.567.713.803)**	**7.968.521.029**
31	11. Thu nhập khác	31	90.389.066	68.992.891
32	12. Chi phí khác	32	1.308.535.800	959.525.700
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(1.218.146.734)**	**(890.532.809)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(61.785.860.537)**	**7.077.988.220**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	1.118.026.094
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(61.785.860.537)**	**5.959.962.126**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**(786)**	**111**

Huỳnh Thị Phượng	**Hà Thị Kim Thoa**	**Trần Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(61.785.860.537)***	***7.077.988.220***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		451.994.974	467.374.878
03	- Các khoản dự phòng		20.117.090.226	1.442.904.760
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.555.037.981)	(3.856.418.052)
06	- Chi phí lãi vay		5.409.371.223	34.120.553
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(39.362.442.095)***	***5.165.970.359***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		77.661.265.830	(126.931.633.178)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(102.803.443.652)	(64.937.129.920)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(26.386.993.371)	(469.019.204.262)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.292.361.652)	287.874.541
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		5.249.733.001	(62.876.094.987)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.409.371.223)	(34.120.553)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.001.461.407)	(3.017.062.226)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(289.128.500)	(658.585.500)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(93.634.203.069)***	***(722.019.985.726)***
	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		(142.860.600)	(63.320.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(47.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24.290.000.000	22.710.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.177.733.602	2.623.237.589
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***30.324.873.002***	***(21.730.082.411)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	332.221.483.308
33	2. Tiền thu từ đi vay		178.307.189.893	527.370.916.788
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(202.398.779.149)	(145.596.395.780)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(10.997.677.060)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(24.091.589.256)***	***702.998.327.256***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		(87.400.919.323)	(40.751.740.881)
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		88.421.533.444	129.173.274.325
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	1.020.614.121	88.421.533.444

Huỳnh Thị Phượng	**Hà Thị Kim Thoa**	**Trần Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2022

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 mười sáu ngày 27 tháng 02 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 785.730.950.000 đồng; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 37 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 49 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

Do ảnh hưởng suy giảm của thị trường chứng khoán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư chứng khoán tại ngày 31/12/2022 và lỗ khi thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán, điều này làm cho chi phí tài chính trong kỳ biến động tăng mạnh so với kỳ trước. Trong kỳ, Công ty phát sinh các khoản hàng bán bị trả lại với số tiền 12,17 tỷ VND, dẫn đến doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,55 tỷ VND, giá vốn giảm 4,23 tỷ VND. Do mức độ giảm của giá vốn cao hơn mức độ giảm của doanh thu đã làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 2,68 tỷ VND so kỳ trước. Tổng hợp các yếu tố nêu trên làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty lỗ 61,78 tỷ VND giảm mạnh so với kỳ trước.

Bên cạnh đó, tại thời điểm 31/12/2022, các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành có thời gian đáo hạn trong vòng 12 tháng tăng, dẫn đến Nợ phải trả ngắn hạn tại thời điểm cuối kỳ tăng 301,7 tỷ VND so với thời điểm đầu kỳ.

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 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản 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 kỳ kế toán năm 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.

2.4 . Tiền

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

2.5 . 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.

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.

Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM.

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

2.6 . 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.

2.7 . Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

2.8 . 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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

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

2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	năm
- Quyền sử dụng đất	45	năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính 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 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.

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: 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.

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 sửa chữa nội thất được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh theo quyết toán và nghiệm thu công việc sửa chữa. Chi phí sửa chữa nội thất được phân bổ theo thời gian thuê văn phòng;
- 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 hữu dụng.

2.14 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . 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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.19 . 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.

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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.

2.24 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.25 . 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.

2.26 . 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	4.093.243	91.075.727
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.016.520.878	8.330.457.717
Các khoản tương đương tiền	-	80.000.000.000
	1.020.614.121	**88.421.533.444**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần FPT	FPT	-	-		32.011.138.510	31.387.500.000	(623.638.510)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	-	-		16.771.436.250	16.000.000.000	(771.436.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di Động	MWG	-	-		8.865.690.227	8.969.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	1.900.021.276	1.558.485.000	(341.536.276)	5.227.830.000	5.180.000.000	(47.830.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	SJS	22.957.688.838	13.613.782.000	(9.343.906.838)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	31.993.151.872	20.118.600.000	(11.874.551.872)	-	-	-
		56.850.861.986	**35.290.867.000**	**(21.559.994.986)**	**62.876.094.987**	**61.536.900.000**	**(1.442.904.760)**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2021 và 30/12/2022.

Cổ phiếu thưởng đã nhận được trong kỳ

	Mã chứng khoán	Số lượng được nhận	Ngày chốt quyền	Ngày thực nhận	Số lượng cổ phiếu tại 31/12/2022
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	120.000	20/06/2022	06/07/2022	1.117.700

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên khác				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samsora Riverside	46.291.499	-	183.411.619	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	12.851.289.869	-	13.770.179.659	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	2.062.269.000	-	1.374.846.000	-
- Phải thu chứng khoán kinh doanh	-	-	124.593.295.730	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	884.750.226	-	4.619.740.342	-
	15.844.600.594	**-**	**144.541.473.350**	**-**
b) Dài hạn				
Bên khác				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	16.274.147.052	-	33.166.202.317	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	9.165.640.000	-	9.853.063.000	-
	25.439.787.052	**-**	**43.019.265.317**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	2.021.300.000	-	2.021.300.000	-
- Các đối tượng khác	806.551.110	-	566.757.120	-
	2.827.851.110	**-**	**2.588.057.120**	**-**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằng Giang	24.290.000.000	-	-	24.290.000.000	-	-
	24.290.000.000	**-**	**-**	**24.290.000.000**	**-**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau

STT	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	01/01/2022
						VND	VND
	Ngày 31/08/2021, tại Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết nghị thông qua việc Công ty cho Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằng Giang vay vốn. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/SAMLAND- BG/HDVV ngày 31/08/2021 và phụ lục hợp đồng cho vay số 01 ngày 01/04/2022	VND	12%/năm	Đến hết 30/06/2022	Tín chấp	-	24.290.000.000
						-	**24.290.000.000**

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư	1.218.054.794	-	1.847.195.621	-
- Phải thu về tạm ứng	2.114.200.000	-	4.186.746.000	-
- Ký cược, ký quỹ (1)	4.302.500.000	-	4.902.500.000	-
- Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch (2)	248.977.063.000	-	286.221.387.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư (3)	145.472.000.000	-	38.500.000.000	-
- Phải thu khác	467.903.680	-	682.307.680	-
	402.551.721.474	**-**	**336.340.136.301**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ (1)	4.814.731.056	-	4.279.500.000	-
	4.814.731.056	**-**	**4.279.500.000**	**-**
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	96.518.054.794	-	-	-
	96.518.054.794	**-**	**-**	**-**

(1) Bao gồm khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Dự án chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng Samland Riverside tại số 147, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục số 2 ngày 03/07/2018 của bản Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017, với tổng số tiền ký quỹ là 8.559.000.000 VND. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 10.

(2) Khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 10.

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

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

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	17.411.703	-
Công cụ, dụng cụ	31.951.488	-	49.965.016	-
	31.951.488	**-**	**67.376.719**	**-**

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	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)]	133.719.183.882	133.719.183.882	126.366.787.856	126.366.787.856
- Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch [(2)]	512.696.814.420	512.696.814.420	414.783.273.657	414.783.273.657
	646.415.998.302	**646.415.998.302**	**541.150.061.513**	**541.150.061.513**

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2022:

(1) ***Dự án Chung cư Samland Riverside:***

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, 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;

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

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Tại thời điểm 31/12/2022, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân Huyện Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

11 . 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 kỳ	37.600.000	2.390.890.909	268.620.000	2.697.110.909
- Mua trong kỳ	-	-	142.860.600	142.860.600
Số dư cuối kỳ	**37.600.000**	**2.390.890.909**	**411.480.600**	**2.839.971.509**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	1.485.294.036	82.590.006	1.605.484.042
- Khấu hao trong kỳ	-	286.846.873	72.333.213	359.180.086
Số dư cuối kỳ	**37.600.000**	**1.772.140.909**	**154.923.219**	**1.964.664.128**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	905.596.873	186.029.994	1.091.626.867
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**618.750.000**	**256.557.381**	**875.307.381**

Trong đó

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.220.990.909 VND

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2022, Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính với nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế lần lượt là 60.000.000 VND và 60.000.000 VND. Khấu hao đã trích vào chi phí trong kỳ là 18.333.331 VND.

Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 60.000.000 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Nhà	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	2.099.000.000	1.670.226.833	3.769.226.833
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.670.226.833)	(1.670.226.833)
Số dư cuối kỳ	**2.099.000.000**	**-**	**2.099.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	128.272.221	467.663.526	595.935.747
- Khấu hao trong kỳ	46.644.444	27.837.113	74.481.557
- Thanh lý, nhượng bán	-	(495.500.639)	(495.500.639)
Số dư cuối kỳ	**174.916.665**	**-**	**174.916.665**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.970.727.779	1.202.563.307	3.173.291.086
Tại ngày cuối kỳ	**1.924.083.335**	**-**	**1.924.083.335**

Trong đó:

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

- (*) Giá trị quyền sử dụng đất 432m2 tại số 207A, Quốc lộ 1A, Khu phố Quyết Thắng, Phường Bình Thắng, Thị xã Dĩ An, Bình Dương. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để xây dựng và vận hành nhà xe 5 tầng trong suốt thời gian sử dụng đất với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt. Theo đó, Công ty sẽ góp bằng quyền khai thác kinh doanh khu đất 432m2. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt góp vốn bằng toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng nhà xe 5 tầng và được quyền khai thác kinh doanh nhà xe trong thời hạn 45 năm từ ngày ký hợp đồng. Công ty sẽ nhận được một khoản cố định trong suốt thời gian hợp tác là 2,16 tỷ VND.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a)	**Ngắn hạn**		
-	Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.887.497	15.396.666
-	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.317.121	32.108.665
		11.204.618	**47.505.331**
b)	**Dài hạn**		
-	Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
-	Công cụ dụng cụ xuất dùng	213.476.799	316.985.427
-	Chi phí sửa chữa văn phòng công ty	1.438.814.109	-
-	Chi phí trả trước dài hạn khác	13.728.389	20.371.505
		10.345.658.017	**9.016.995.652**

(*) Chi phí hoa hồng bán hàng liên quan đến Dự án Chung cư Samland Riverside. Xem thông tin chi tiết của Dự án tại Thuyết minh số 10.

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	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						
- Vay ngắn hạn	**30.728.753.868**	**30.728.753.868**	**117.807.189.893**	**51.298.779.149**	**97.237.164.612**	**97.237.164.612**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công [1]	30.728.753.868	30.728.753.868	30.857.189.893	51.298.779.149	10.287.164.612	10.287.164.612
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh [2]	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia [3]	-	-	10.950.000.000	-	10.950.000.000	10.950.000.000
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm [4]	-	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư SUINCO [5]	-	-	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	**-**	**-**	**262.732.835.046**	**-**	**262.732.835.046**	**262.732.835.046**
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**-**	***177.500.000.000***	**-**	***177.500.000.000***	***177.500.000.000***
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh [2]	-	-	177.500.000.000	-	177.500.000.000	177.500.000.000
Trái phiếu thường [6]	**-**	**-**	***85.232.835.046***	**-**	***85.232.835.046***	***85.232.835.046***
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	86.400.000.000	-	86.400.000.000	86.400.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(1.167.164.954)	-	(1.167.164.954)	(1.167.164.954)
	30.728.753.868	**30.728.753.868**	**380.540.024.939**	**51.298.779.149**	**359.969.999.658**	**359.969.999.658**

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- ***Vay dài hạn***	***117.000.000.000***	***117.000.000.000***	***60.500.000.000***	***-***	***177.500.000.000***	***177.500.000.000***
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh [(2)]	117.000.000.000	117.000.000.000	60.500.000.000	-	177.500.000.000	177.500.000.000
- ***Trái phiếu thường*** [(6)]	***233.905.767.140***	***233.905.767.140***	***-***	***148.672.932.094***	***85.232.835.046***	***85.232.835.046***
Mệnh giá trái phiếu	237.500.000.000	237.500.000.000	-	151.100.000.000	86.400.000.000	86.400.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.594.232.860)	(3.594.232.860)	-	(2.427.067.906)	(1.167.164.954)	(1.167.164.954)
	350.905.767.140	**350.905.767.140**	**60.500.000.000**	**148.672.932.094**	**262.732.835.046**	**262.732.835.046**
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(262.732.835.046)	-	(262.732.835.046)	(262.732.835.046)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**350.905.767.140**	**350.905.767.140**			**-**	**-**

d) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2022		01/01/2022	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	50.000.000.000	866.301.369	-	-
		50.000.000.000	**866.301.369**	**-**	**-**

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

(1) Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 79079/2020/HĐKQ-TCSC ngày 21/07/2020 với những điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Mua chứng khoán giao dịch ký quỹ;
- Thời hạn ứng trước: 03 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay;
- Lãi suất ứng trước tại 31/12/2022: 13,25%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 10.287.164.612 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản là toàn bộ số dư tiền, chứng khoán trên tài khoản giao dịch kỹ quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.

(2) Hợp đồng tín dụng số 020-48/21/VAB/HĐTDTDH ngày 26/05/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Thời hạn của hợp đồng: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại các Giấy nhận nợ; Lãi suất đang áp dụng cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 14,37%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 187.500.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án số 020-119/21/VAB/HĐTC ngày 26/05/2021, tài sản thế chấp là toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, thực hiện và kinh doanh, khai thác lô LK-C18 đến LK-C32 của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

(3) Hợp đồng cho vay vốn số 01_11/2022/HĐVV/PHG-SLD ngày 10/11/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 10.950.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 10.950.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

(4) Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/STL-SHDs/HĐVV ngày 30/09/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 6,8%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 50.000.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

(5) Hợp đồng cho vay vốn số 06/2022/SAMLAND-SUINCO/HĐVV ngày 21/12/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 16.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 13%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 16.000.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu Công ty đã phát hành trong năm 2021 như sau:

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021, Đại hội cổ đông đã quyết nghị thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 với số lượng 2.500 trái phiếu với mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu với mục đích bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Căn cứ Nghị quyết số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, trong tháng 06 năm 2021 Công ty đã phát hành thành công số lượng 2.375 trái phiếu với mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, tổng giá trị phát hành là 237,5 tỷ VND. Tổng chi phí phát hành trái phiếu là 4.826.912.000 VND. Một số thông tin về trái phiếu như sau:

- Mục đích: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Lãi suất: 10,5%/năm; Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng;
- Ngày phát hành: 28/06/2021; Ngày đáo hạn: 28/06/2023;
- Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành từ việc đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng (Samland Riverside) tại 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 86.400.000.000 VND;
- Theo Nghị quyết số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 25/06/2021 của Hội đồng Quản trị về phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ bao gồm nội dung mua lại trái phiếu; và thông báo số 59/2022/TB-SLD ngày 20/06/2022 của Tổng Giám đốc Công ty, Công ty đã công bố việc dự kiến sẽ mua lại toàn bộ số lượng trái phiếu đã phát hành theo đề nghị của trái chủ, thời gian bắt đầu từ 28/06/2022. Đến ngày 26/12/2022, theo Công văn số 049-22/CV/SLD-PTC về Công bố thông tin về kết quả mua lại trái phiếu trước hạn, Công ty đã mua lại 1.511 trái phiếu, khối lượng trái phiếu còn lại là 864 trái phiếu.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	-	-	1.700.928.319	1.700.928.319
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Long Vân	202.500.000	202.500.000	206.250.000	206.250.000
- Phải trả người bán là các đối tượng khác	414.815.636	414.815.636	465.645.205	465.645.205
	617.315.636	**617.315.636**	**2.372.823.524**	**2.372.823.524**
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
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Việt Đăng	11.899.250	11.899.250	11.899.250	11.899.250
	231.899.250	**231.899.250**	**231.899.250**	**231.899.250**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside (*)	1.577.235.865	1.577.235.865	8.538.633.697	8.538.633.697
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Giai Việt	-	-	3.683.043.364	3.683.043.364
- Các đối tượng khác	120.055.000	120.055.000	126.666.665	126.666.665
	1.697.290.865	**1.697.290.865**	**12.348.343.726**	**12.348.343.726**

(*) Xem thông tin chi tiết của dự án Chung cư Samland Riverside tại Thuyết minh số 10.

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.001.461.407	-	1.001.461.407	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	996.111.268	2.130.609.092	2.764.540.451	-	362.179.909
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	**1.997.572.675**	**2.134.609.092**	**3.770.001.858**	**-**	**362.179.909**

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Lợi nhuận phải trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát về hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*)	-	20.447.945.205
- Chi phí lãi vay	11.851.779.747	7.219.095.890
- Chi phí lãi trái phiếu	99.419.178	273.287.671
- Chi phí sửa chữa văn phòng công ty	1.071.668.441	-
- Chi phí phải trả khác	1.593.976.079	1.473.499.523
	14.616.843.445	**29.413.828.289**

(*) Xem thông tin chi tiết của Dự án Khu Dân cư tại xã Long tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch tại Thuyết minh số 10.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	52.525.800	31.425.000
- Thu hộ phí bảo trì dự án (*)	17.774.533.666	17.774.533.666
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.541.290	121.541.290
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.000.000	397.241.520
- Chi phí lãi vay phải trả	1.006.553.424	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	230.564.648	365.838.527
	19.215.718.828	**18.690.580.003**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	106.655.484
	-	**106.655.484**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	866.301.369	-
	866.301.369	**-**

(*) Hiện tại Công ty đang hoàn tất các thủ tục để bàn giao phí bảo trì chung cư của Dự án Chung cư Samsora Riverside cho Ban quản trị.

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	48.000.000	48.000.000
	48.000.000	**48.000.000**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	1.932.000.000	1.980.000.000
	1.932.000.000	**1.980.000.000**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**443.463.730.000**	-	**609.934.999**	**45.614.059.068**	**489.687.724.067**
Tăng vốn trong kỳ trước	332.569.120.000	-	-	-	332.569.120.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	5.959.962.126	5.959.962.126
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(347.636.692)	-	-	(347.636.692)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Cổ tức bằng tiền (*)				(11.019.666.470)	(11.019.666.470)
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	9.698.100.000			(9.698.100.000)	-
Số dư cuối kỳ trước	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**29.356.254.724**	**815.349.503.031**
Số dư đầu kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**29.356.254.724**	**815.349.503.031**
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(61.785.860.537)	(61.785.860.537)
Số dư cuối kỳ nay	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(32.429.605.813)**	**753.563.642.494**

(*) Thông tin Thuyết minh bổ sung:

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021, Đại hội cổ đông đã quyết nghị thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với số lượng chào bán tối đa là 44.346.373 cổ phiếu. Phương án sử dụng vốn sau khi phát hành sẽ được dùng để đầu tư phát triển dự án khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2ha), dùng để nộp thuế và trả lương người lao động cho giai đoạn từ năm 2021 đến 2023.

Ngày 31/05/2021, tại Nghị quyết số 13/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết nghị thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với số lượng chào bán tối đa là 44.346.373 cổ phiếu. Phương án sử dụng vốn sau khi phát hành sẽ được dùng để đầu tư phát triển dự án khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2ha), dùng để nộp thuế và trả lương người lao động cho giai đoạn từ năm 2021 đến 2023.

Ngày 16/09/2021, tại Nghị quyết số 23/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng Quản trị đã quyết nghị thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và đã công bố báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra Công chúng số 149/2021/CV-SLD ngày 16/09/2021 với thông tin như sau:

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 33.256.912 cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm là 332.569.120.000 VND, chi phí phát hành là 347.636.692 VND;
- Đối tượng được phân phối: cổ đông hiện hữu;
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 06/09/2021.

Ngày 29 tháng 09 năm 2021, Nghị quyết số 24/2021/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành so với phương án đã được Đại hội cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021. Trong năm 2021 và năm 2022, tiền thu được từ đợt phát hành đã được Công ty dùng để trả nợ gốc vay ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, đầu tư tài chính ngắn hạn, thanh toán một số chi phí kinh doanh, tiền còn lại chưa sử dụng đang được thực hiện hợp tác đầu tư.

Trong cuộc họp Đại hội cổ đông ngày 27/04/2022, theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua các nội dung theo báo cáo tại Nghị quyết số 24/2021/NQ-HĐQT ngày 29/09/2021 của Hội đồng Quản trị về việc thay đổi phương án sử dụng vốn. Theo đó, nguồn tiền thu được từ đợt phát hành đã được Công ty thay đổi mục đích sử dụng sang dùng để trả nợ gốc vay Ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, đầu tư tài chính ngắn hạn và đầu tư vào Dự án Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*785.730.950.000*	*443.463.730.000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	-	*342.267.220.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*785.730.950.000*	*785.730.950.000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	*121.541.290*	*99.551.880*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	20.717.766.470
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	(10.997.677.060)
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	(9.698.100.000)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	*121.541.290*	*121.541.290*

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
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		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*78.573.095*	*78.573.095*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*78.573.095*	*78.573.095*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	**609.934.999**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	233.000.000	1.353.327.686
- Trên 1 năm đến 5 năm	288.000.000	767.539.444
- Trên 5 năm	66.000.000	138.000.000
	587.000.000	**2.258.867.130**

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.104.193.314	669.950.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	8.962.724.429	-
	10.066.917.742	**669.950.000**

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	9.500.755.600	7.200.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.631.325.024	14.750.817.065
	20.132.080.624	**21.950.817.065**

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	12.174.745.455	12.441.600.000
	12.174.745.455	**12.441.600.000**

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	1.174.726.194	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	9.670.234.814	15.081.519.922
	10.844.961.008	**15.081.519.922**

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.555.037.981	3.856.418.052
Lãi kinh doanh chứng khoán	1.448.190.110	25.143.433.901
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.218.054.794	-
	6.221.282.885	**28.999.851.953**

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.409.371.223	34.120.553
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	23.742.959.165	2.177.784.247
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	20.117.090.226	1.442.904.760
Phí bán chứng khoán kinh doanh	295.379.996	205.866.579
	49.564.800.610	**3.860.676.139**

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.853.887	6.421.672
Chi phí nhân công	1.203.732.302	1.284.568.708
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.202.853	38.909.075
Chi phí khác bằng tiền	955.900	18.397.591
	1.219.744.942	**1.348.297.046**

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	164.504.965	108.545.847
Chi phí nhân công	8.118.131.772	6.370.814.210
Chi phí khấu hao tài sản cố định	346.516.090	333.921.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.292.718.705	1.561.180.460
Chi phí khác bằng tiền	1.194.953.765	1.875.592.999
	13.116.825.297	**10.250.054.882**

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền phạt thu được	47.613.164	68.979.918
Thanh lý công cụ dụng cụ	9.672.727	-
Thu nhập khác	33.103.175	12.973
	90.389.066	**68.992.891**

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	823.558.027
Chi phí khác	1.308.535.800	135.967.673
	1.308.535.800	**959.525.700**

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(61.785.860.537)	7.077.988.220
Các khoản điều chỉnh tăng	2.326.000.329	907.912.448
- *Chi phí không hợp lệ*	*471.666.674*	*907.912.448*
- *Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132*	*1.854.333.655*	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(59.459.860.208)	7.985.900.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	1.597.180.134
Ưu đãi thuế TNDN (Giảm 30% thuế TNDN)	-	(479.154.040)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**1.118.026.094**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	1.001.461.407	2.900.497.539
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.001.461.407)	(3.017.062.226)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**-**	**1.001.461.407**

34 . 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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(61.785.860.537)	5.959.962.126
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(61.785.860.537)	5.959.962.126
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	78.573.095	53.813.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(786)**	**111**

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 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	105.265.936.789	65.733.546.855
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	432.497.553	444.826.704
Chi phí nhân công	11.127.428.803	9.316.398.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	451.994.974	467.374.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.693.932.343	14.177.308.226
Chi phí khác bằng tiền	1.300.951.380	2.273.963.342
	129.272.741.842	**92.413.418.705**

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Đầu tư ngắn hạn	35.290.867.000	-	-	35.290.867.000
	35.290.867.000	**-**	**-**	**35.290.867.000**
Tại ngày 01/01/2022				
Đầu tư ngắn hạn	61.433.190.227	-	-	61.433.190.227
	61.433.190.227	**-**	**-**	**61.433.190.227**

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, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.020.614.121	-	-	1.020.614.121
Phải thu khách hàng, phải thu khác	418.396.322.068	19.200.690.663	11.053.827.445	448.650.840.176
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	419.416.936.189	**19.200.690.663**	**11.053.827.445**	**449.671.454.297**
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.421.533.444	-	-	88.421.533.444
Phải thu khách hàng, phải thu khác	480.881.609.651	31.157.062.853	16.141.702.464	528.180.374.968
Các khoản cho vay	24.290.000.000	-	-	24.290.000.000
	593.593.143.095	**31.157.062.853**	**16.141.702.464**	**640.891.908.412**

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 31/12/2022				
Vay và nợ	359.969.999.658	-	-	359.969.999.658
Phải trả người bán, phải trả khác	19.833.034.464	231.899.250	-	20.064.933.714
Chi phí phải trả	14.616.843.445	-	-	14.616.843.445
	394.419.877.567	**231.899.250**	**-**	**394.651.776.817**
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	30.728.753.868	350.905.767.140	-	381.634.521.008
Phải trả người bán, phải trả khác	21.063.403.527	338.554.734	-	21.401.958.261
Chi phí phải trả	29.413.828.289	-	-	29.413.828.289
	81.205.985.684	**351.244.321.874**	**-**	**432.450.307.558**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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

		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	178.307.189.893	288.638.237.648
	Tiền thu từ pháp hành trái phiếu thường;	-	237.500.000.000
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	51.298.779.149	140.909.483.780
	Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	151.100.000.000	-

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi 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

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

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ		-	**20.418.183**
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	-	20.418.183
Chi cổ tức		-	**9.444.963.008**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	9.444.963.008
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư		-	**343.101.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	343.101.000.000
Trả vốn góp hợp tác đầu tư		-	**343.101.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	343.101.000.000
Chi tiền hợp tác đầu tư		**184.700.000.000**	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	184.700.000.000	-
Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư		**89.400.000.000**	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	89.400.000.000	-
Nhận vốn góp		-	**332.568.419.639**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	332.568.419.639
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư		**1.218.054.794**	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.218.054.794	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Thu nhập và thù lao			
- Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	229.366.665
- Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Giám đốc	1.243.675.000	431.572.889
- Trần Trí Đức	Phó tổng GĐ	889.549.000	526.455.000
- Nguyễn Chấn Minh	Phó tổng GĐ	1.115.173.667	-
- Lê Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	48.000.000	180.728.887
- Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT	96.000.000	180.728.887
- Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	96.000.000	1.071.492.578
- Phương Xuân Thụy	(*)	-	179.542.224
- Chung Thị Kiều Ngân	(*)	-	1.428.929.000

(*) Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc miễn nhiệm trong năm 2021.

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

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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Huỳnh Thị Phượng	**Hà Thị Kim Thoa**	**Trần Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023