SAM LAND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
VPGD: 127 Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
TEL: (+84) 28 35120002 – FAX: (+84) 28 35126392

Số: 01.../24./CV/SLD-PTC

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----------∞*∞----------

TP.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

Công ty	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM**
Mã chứng khoán	:	**SLD**
Địa chỉ trụ sở chính	:	Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam.
Điện thoại	:	(84-28) 3512 0002 Fax: (84-28) 3512 6392
Người thực hiện công bố thông tin	:	Ông Trần Việt Anh
Địa chỉ	:	Số 127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☑ định kỳ

Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023.

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 19./01./2024:

http://samland.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh

Chúng tôi xin cam kết các thông tin được công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRẦN VIỆT ANH

Nơi gửi:
- *Như trên;*
- *Lưu VT.*

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Ký ngày: 19/1/2024 10:57:22

SAM LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023

----------ଓ೨----------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Tháng 1/2024

MỤC LỤC

--------ଓ৩ଌ---------

		Trang
1.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 - 4
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5 - 6
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
4.	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 22

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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**		**199.128.022.867**	**466.080.557.493**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**4.622.766.320**	**1.020.614.121**
1. Tiền	111		4.622.766.320	1.020.614.121
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**20.776.800.000**	**35.290.867.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.368.562.590	56.850.861.986
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.591.762.590)	(21.559.994.986)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**161.800.957.403**	**421.224.173.178**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.505.010.072	15.844.600.594
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	516.953.000	2.827.851.110
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	148.874.739.147	402.551.721.474
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(95.744.816)	
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**2.622.268.576**	**31.951.488**
1. Hàng tồn kho	141		2.622.268.576	31.951.488
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.305.230.568**	**8.512.951.706**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	18.269.181	11.204.618
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	9.286.961.387	8.501.747.088
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**699.032.721.660**	**689.815.565.143**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		22.174.239.400	30.254.518.108
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	**V.3**	17.641.845.217	25.439.787.052
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	**V.5**	4.532.394.183	4.814.731.056
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**595.517.024**	**875.307.381**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**V.7**	595.517.024	875.307.381
- Nguyên giá	222		2.746.651.509	2.839.971.509
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.151.134.485)	(1.964.664.128)
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.8**		
- Nguyên giá	228		60.000.000	60.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(60.000.000)	(60.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.19**	**1.877.438.891**	**1.924.083.335**
- Nguyên giá	231		2.099.000.000	2.099.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(221.561.109)	(174.916.665)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.10**	**665.337.527.902**	**646.415.998.302**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		665.337.527.902	646.415.998.302
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**9.047.998.443**	**10.345.658.017**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	9.047.998.443	10.345.658.017
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phù tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**270**		**898.160.744.527**	**1.155.896.122.636**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**160.216.642.010**	**402.332.480.142**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**158.112.642.010**	**400.168.580.892**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	1.008.662.776	617.315.636
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.577.235.865	1.697.290.865
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	57.924.667	362.179.909
4. Phải trả người lao động	314		1.159.025.900	1.835.231.850
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	6.399.896.375	14.616.843.445
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	48.000.000	48.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	96.285.770.926	19.215.718.828
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	50.000.000.000	359.969.999.658
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn (*)	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.576.125.501	1.806.000.701
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.104.000.000**	**2.163.899.250**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12	220.000.000	231.899.250
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	1.884.000.000	1.932.000.000
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tại ngày báo cáo	Số đầu năm
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**737.944.102.517**	**753.563.642.494**
I. Vốn chủ sỡ hữu	**410**	**V.19**	**737.944.102.517**	**753.563.642.494**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		785.730.950.000	785.730.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		785.730.950.000	785.730.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(347.636.692)	(347.636.692)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		609.934.999	609.934.999
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(48.049.145.790)	(32.429.605.813)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	421a		(51.835.828.927)	29.356.254.724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.786.683.137	(61.785.860.537)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**898.160.744.527**	**1.155.896.122.636**

Tp.HCM, Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP.Biên Hòa, Đồng Nai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Lũy kế năm 2023	Lũy kế năm 2022
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.000.000	2.739.696.735	6.951.083.353	20.132.080.624
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	3.149.707.275	12.174.745.455
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.2**	**12.000.000**	**2.739.696.735**	**3.801.376.078**	**7.957.335.169**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(29.172.222)	2.673.109.040	3.458.683.310	10.844.961.008
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**41.172.222**	**66.587.695**	**342.692.768**	**(2.887.625.839)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	667.464.743	2.610.668.930	682.485.529	6.221.282.885
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(6.577.675.343)	24.873.129.003	3.001.575.760	49.564.800.610
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*(6.577.675.343)*	*4.449.970.906*	*7.909.045.723*	*5.409.371.223*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	159.552.960	321.153.638	876.020.480	1.219.744.942
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.853.731.463	3.936.471.479	10.520.831.473	13.116.825.297
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	**30**		**4.273.027.885**	**(26.453.497.495)**	**(13.373.249.416)**	**(60.567.713.803)**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	(5.862.963)	47.613.164	249.671.780	90.389.066
12. Chi phí khác	32	VI.7	480.481.785	(5.947.922.464)	2.495.962.341	1.308.535.800
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(486.344.748)**	**5.995.535.628**	**(2.246.290.561)**	**(1.218.146.734)**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP.Biên Hòa, Đồng Nai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Lũy kế năm 2023	Lũy kế năm 2022
1	2	3	4	5	4	5
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**	**(15.619.539.977)**	**(61.785.860.537)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**	**(15.619.539.977)**	**(61.785.860.537)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**48**	**(260)**	**(199)**	**(786)**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**					

Tp.HCM, Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4/2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 4/2023	Quý 4/2022
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		6.280.272.255	37.661.299.315
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(2.746.082.314)	(18.557.088.664)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.754.078.970)	(2.643.071.740)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(18.871.000.000)	(21.394.971.856)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		116.580.904.000	35.001.246.795
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(22.482.672.307)	(53.443.960.226)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**77.007.342.664**	**(23.376.546.376)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23			-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			24.290.000.000
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25			-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26			-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		464.743	4.588.792.767
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	**30**		**464.743**	**28.878.792.767**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			31.749.993.088
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(72.700.000.000)	(88.434.435.152)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4/2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 4/2023	Quý 4/2022
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
7. Vốn góp của các cổ đông thiểu số vào Công ty con	37		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(72.700.000.000)**	**(56.684.442.064)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**4.307.807.407**	**(51.182.195.673)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**314.958.913**	**52.202.809.794**
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**4.622.766.320**	**1.020.614.121**

Tp. HCM, Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2023

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 là Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000566 ngày 07 tháng 07 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 27 tháng 02 năm 2023

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất

3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoàn thiện công trình xây dựng; Phá dỡ; Xây dựng nhà các loại; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Xây dựng công trình xây dựng đường sắt đường bộ: Xây dựng công trình đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng; Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn pháp luật); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Xây dựng công trình công ích; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Dịch vụ nhà cửa và duy trì khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán:

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

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

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

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

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014

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

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

3 Hình thức sổ kế toán áp dụng:

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

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

1. Tiền

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

3. Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

6. Khấu hao

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

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

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.
Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.
Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

9. Chi phí trả trước

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

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

11. Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

12. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán căn hộ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

14. Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

1. Tiền

	31/12/2023	31/12/2022
Tiền mặt	-	4.093.243
Tiền gửi ngân hàng	4.622.766.320	1.016.520.878
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	**4.622.766.320**	**1.020.614.121**

2. Chứng khoán kinh doanh

		31/12/2023			31/12/2022		
	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	20.776.800.000	(1.591.762.590)	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư phát triển Đô Thị và KCN Sông Đà	SJS	-	-	-	22.957.688.838	13.613.782.000	(9.343.906.838)
- Công ty CP Tập Đoàn Hòa Phát	HPG	-	-	-	31.993.151.872	20.118.600.000	(11.874.551.872)
- Công ty CP Chứng khoán SSI	SSI	-	-	-	1.900.021.276	1.558.485.000	(341.536.276)
Cộng		**22.368.562.590**	**20.776.800.000**	**(1.591.762.590)**	**56.850.861.986**	**35.290.867.000**	**(21.559.994.986)**

Giá trị hợp lý tại 31/12/2023 của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2023

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**12,505,010,072**	**15,844,600,594**
- Nguyễn Duy Thành	5,068,614,494	4,007,741,693
- Phải thu khách hàng khác	7,436,395,578	11,836,858,901
b) Dài hạn	**17,641,845,217**	**25,439,787,052**
- Nguyễn Duy Thành	6,483,111,564	7,543,984,365
- Phải thu khách hàng	11,158,733,653	17,895,802,687
Cộng	**30,146,855,289**	**41,284,387,646**

4. Trả trước cho người bán	31/12/2023	31/12/2022
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**516,953,000**	**2,827,851,110**
- Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Công Nghệ, Thiết Bị Và Kiểm Định Xây Dựng-CONINCO	271,953,000	271,953,000
- Công Ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai-Archi	-	2,021,300,000
- Trả trước cho người bán khác	245,000,000	534,598,110
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**516,953,000**	**2,827,851,110**

5. Phải thu khác	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**148,874,739,147**	**402,551,721,474**
- Phải thu hợp tác đầu tư	89,610,000,000	145,472,000,000
- Phải thu khác	49,477,516,955	249,444,966,680
- Tạm ứng	4,820,722,192	2,114,200,000
- Ký cược, ký quỹ	4,299,500,000	4,302,500,000
+ Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	*4,279,500,000*	*4,279,500,000*
+ Ký quỹ khác	*20,000,000*	*23,000,000*
- Lãi hợp tác đầu tư phải thu	667,000,000	1,218,054,794
b) Dài hạn	**4,532,394,183**	**4,814,731,056**
- Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	4,279,500,000	4,279,500,000
- Ký quỹ, ký cược khác	252,894,183	535,231,056
Tổng cộng	**153,407,133,330**	**407,366,452,530**

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

6. Hàng tồn kho	31/12/2023	31/12/2022
Hàng hóa bất động sản	2,616,837,922	-
Công cụ, dụng cụ	5,430,654	31,951,488
Cộng	**2,622,268,576**	**31,951,488**

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ (01/10/2023)	37,600,000	-	2,390,890,909	318,160,600	2,746,651,509
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-		-
Số dư cuối kỳ	**37,600,000**	-	**2,390,890,909**	**318,160,600**	**2,746,651,509**
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ (01/10/2023)	37,600,000		1,888,156,534	168,094,364	2,093,850,898
Khấu hao trong kỳ	-	-	38,671,875	18,611,712	57,283,587
Giảm trong kỳ	-		-		-
Số dư cuối kỳ	**37,600,000**	-	**1,926,828,409**	**186,706,076**	**2,151,134,485**
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
Số dư đầu kỳ (01/10/2023)	-	-	502,734,375	150,066,236	652,800,611
Tại ngày cuối kỳ	-	-	**464,062,500**	**131,454,524**	**595,517,024**

8. Tài sản cố định vô hình

	Số đầu kỳ (01/10/2023)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	60,000,000	-	-	60,000,000
Giá trị khấu hao lũy kế	60,000,000	-	-	60,000,000
Giá trị còn lại	-	-	-	-

9. Bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ (01/10/2023)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	2,099,000,000	-	-	2,099,000,000
Giá trị khấu hao lũy kế	209,899,998	11,661,111	-	221,561,109
Giá trị còn lại	1,889,100,002	11,661,111	-	1,877,438,891

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

	31/12/2023	31/12/2022
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**665,337,527,902**	**646,415,998,302**
- Dự án khu dân cư Nhơn Trạch	530,734,071,925	512,696,814,420
- Dự án chung cư Samland Riverside	134,603,455,977	133,719,183,882

11. Chi phí trả trước	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**18,269,181**	**11,204,618**
- Gía trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng	-	8,887,497
- Chi phí trả trước ngắn hạn	18,269,181	2,317,121
b) Dài hạn	**9,047,998,443**	**10,345,658,017**
- Hoa hồng, môi giới	8,679,638,720	8,679,638,720
- Chi phí trả trước dài hạn khác	368,359,723	1,666,019,297
Tổng cộng	**9,066,267,624**	**10,356,862,635**

12. Phải trả người bán	31/12/2023	31/12/2022
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**1,008,662,776**	**617,315,636**
- Công Ty CP Thương Mại Xây Dựng Và Nội Thất MTA	898,967,138	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Long Vân	-	202,500,000
- Phải trả người bán khác	109,695,638	414,815,636
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	**220,000,000**	**231,899,250**
- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai- Archi	220,000,000	220,000,000
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Dịch Vụ Việt Đăng	-	11,899,250
Cộng	**1,228,662,776**	**849,214,886**

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

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2023	31/12/2022
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**1,577,235,865**	**1,697,290,865**
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	1,577,235,865	1,577,235,865
- Đối tượng khác	-	120,055,000
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	**1,577,235,865**	**1,697,290,865**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp, khấu trừ trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a) Phải nộp		**77,466,167**	**176,833,901**	**196,375,401**	-	**57,924,667**
- Thuế TNCN		77,466,167	176,833,901	196,375,401	-	57,924,667

b) Phải thu Thuế GTGT	01/10/2023	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2023
	8,916,549,494	370,411,893		9,286,961,387

15. Chi phí phải trả	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**6.399.896.375**	**14.616.843.445**
- Chi phí lãi vay dự án Nhơn Trạch	3.820.179.198	8.284.403.034
- Chi phí lãi vay	1.554.466.987	3.666.795.891
- Chi phí khác	1.025.250.190	1.593.976.079
- Trích trước chi phí sữa chữa văn phòng công ty	-	1.071.668.441
b) Dài hạn	-	-
Tổng cộng	**6.399.896.375**	**14.616.843.445**

16. Phải trả khác	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**96.285.770.926**	**19.215.718.828**
- Nhận hợp tác đầu tư	91.571.000.000	-
- Lãi vay phải trả	4.266.301.368	1.006.553.424
- Phải trả khác	448.469.558	434.631.738
- Thu hộ phí bảo trì dự án Samsora Riverside	-	17.774.533.666
b) Dài hạn	-	-
Tổng cộng	**96.285.770.926**	**19.215.718.828**

17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**48.000.000**	**48.000.000**
- Công ty TNHH TM DV XNK XD Bầu Trời Việt	48.000.000	48.000.000
b) Dài hạn	**1.884.000.000**	**1.932.000.000**
- Công ty TNHH TM DV XNK XD Bầu Trời Việt	1.884.000.000	1.932.000.000
Tổng cộng	**1.932.000.000**	**1.980.000.000**

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023	31/12/2022
a) Ngắn hạn	**50.000.000.000**	**359.969.999.658**
- Công ty CP Sam Tuyền Lâm	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP. Hồ Chí Minh	-	187.500.000.000
- Trái phiếu SLDCH2123001	-	85.232.835.046
- Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư và Dịch Vụ Suinco		16.000.000.000
- Công ty CP Phú Hữu Gia	-	10.950.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	-	10.287.164.612
b) Dài hạn	-	-
Tổng cộng	**50.000.000.000**	**359.969.999.658**

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Qũy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kỳ	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(51.835.828.927)**	**734.157.419.380**
Lỗ trong kỳ				*3.786.683.137*	*3.786.683.137*
Số dư cuối kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(48.049.145.790)**	**737.944.102.517**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023		31/12/2022	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Vốn đầu tư nhà nước	-	0%	-	0%
Vốn góp cổ đông khác	785.730.950.000	100%	785.730.950.000	100%
Cộng	**785.730.950.000**	**100%**	**785.730.950.000**	**100%**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	31/12/2023	31/12/2022
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*785.730.950.000*	*443.463.730.000*
Vốn góp tăng trong kỳ	-	*342.267.220.000*
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	*785.730.950.000*	*785.730.950.000*

d) Cổ phiếu	31/12/2023	31/12/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**78.573.095**	**78.573.095**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**78.573.095**	**78.573.095**
Cổ phiếu phổ thông	*78.573.095*	*78.573.095*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**78.573.095**	**78.573.095**
Cổ phiếu phổ thông	*78.573.095*	*78.573.095*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.000.000	2.739.696.735
Cộng	**12.000.000**	**2.739.696.735**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
Cộng	-	-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	12.000.000	2.739.696.735
Cộng	**12.000.000**	**2.739.696.735**

4. Giá vốn hàng bán	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
Giá vốn hàng hóa bất động sản	(40.833.333)	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.661.111	2.673.109.040
Cộng	**(29.172.222)**	**2.673.109.040**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	464.743	1.392.614.136
Doanh thu hoạt động tài chính khác	667.000.000	1.218.054.794
Cộng	**667.464.743**	**2.610.668.930**

6. Chi phí tài chính	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
Lãi tiền vay	(6.577.675.343)	4.449.970.906
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	13.089.371.250
Trích dự phòng giảm giá chứng khoán	-	7.281.901.114
Chi phí tài chính khác	-	51.885.733
Cộng	**(6.577.675.343)**	**24.873.129.003**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)	**Quý 4 năm 2023**	**Quý 4 năm 2022**
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**2.853.731.463**	**3.936.471.479**
- Chi phí lương	1.787.995.450	2.271.742.910
- Chi phí công cụ dụng cụ	22.797.491	31.389.057
- Chi phí khấu hao TSCĐ	57.283.587	81.312.565
- Chi phí dự phòng	95.744.816	-
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	572.002.312	1.237.474.447
- Chi phí khác bằng tiền	317.907.807	314.552.500
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**159.552.960**	**321.153.638**
- Chi phí lương	147.084.000	290.298.500
- Chi phí công cụ dụng cụ	2.524.165	2.524.165
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	15.421.432	28.330.973
- Chi phí khác bằng tiền	(5.476.637)	-

8. Thu nhập khác	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	-	47.613.164
Thu nhập từ thanh lý TS,CCDC	(5.862.963)	-
Thu nhập khác	-	-
Cộng	**(5.862.963)**	**47.613.164**

9. Chi phí khác	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	(6.157.609.832)
- Chi phí khác	480.481.785	209.687.368
Cộng	**480.481.785**	**(5.947.922.464)**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Ưu đãi thuế thu nhập đoanh nghiệp kỳ trước	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**
Trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	**3.786.683.137**	**(20.457.961.867)**
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**48**	**(260)**

12 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.321.656	82.354.884
Chi phí nhân công	1.935.079.450	3.066.043.960
Chi phí khấu hao TSCĐ	68.944.698	99.473.008
Chi phí dự phòng	95.744.816	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	587.423.744	3.342.356.269
Chi phí khác bằng tiền	312.431.170	340.506.036
Cộng	**3.024.945.534**	**6.930.734.157**

VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối liên hệ	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Mua hàng hóa dịch vụ			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	2.954.074	2.954.074
Chuyển tiền hợp tác đầu tư			
Công ty Cổ Phần Samholdings	Công ty mẹ	-	31.200.000.000
Nhận lại tiền hợp tác đầu tư			
Công ty Cổ Phần Samholdings	Công ty mẹ	25.000.000.000	34.300.000.000
Lãi hợp tác đầu tư phải thu			
Công ty Cổ Phần Samholdings	Công ty mẹ	667.000.000	1.218.054.794
Lãi vay phải trả			
Công ty Cổ Phần Sacom Tuyền Lâm	Cùng công ty mẹ	856.986.301	856.986.301

Đến ngày 31/12/2023, các khoản chưa thanh toán cho các bên liên quan như sau:

Các khoản phải thu khác	*Mối liên hệ*	*31/12/2023*	*31/12/2022*
Phải thu khác			
Công ty CP Samholdings	Công ty mẹ	28.667.100.000	96.518.054.794
Tổng cộng	*Mối liên hệ*	**28.667.100.000**	**96.518.054.794**
Các khoản phải trả		*31/12/2023*	*31/12/2023*
Phải trả vay			
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Cùng công ty mẹ	50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng cộng		**50.000.000.000**	**50.000.000.000**
Phải trả khác ngắn hạn			
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Cùng công ty mẹ	4.266.301.368	866.301.369
Tổng cộng		**4.266.301.368**	**866.301.369**

2. Các cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	31/12/2022
Đến 1 năm	-	233.000.000
Trên 1 đến 5 năm	-	288.000.000
Trên 5 năm	-	66.000.000
Tổng cộng	-	**587.000.000**

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	31/12/2022
Đến 1 năm	984.948.352	1.104.193.314
Trên 1 đến 5 năm	2.881.366.470	8.962.724.429
Tổng cộng	**3.866.314.822**	**10.066.917.742**

Tp.HCM, Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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