**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM**
KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, TP. Biên Hoà,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

028.3512 0002
info@samland.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

SAM LAND

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

# 4 THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

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

Năm 2023 tiếp tục là năm chứng kiến những khó khăn và thử thách đối với thị trường bất động sản. Khi những tín hiệu khó khăn bắt đầu bùng mạnh vào thời điểm cuối năm 2022 và đã lan rộng bao trùm toàn bộ thị trường bất động sản vào năm 2023. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự ra đi của nhiều doanh nghiệp, trong đó không ít là các "ông lớn" của ngành bất động sản. Để tồn tại, vượt qua giai đoạn khó khăn, các doanh nghiệp đã buộc phải tái cấu trúc, với hàng loạt các biện pháp: cơ cấu lại bộ máy, giải thể nhiều mảng kinh doanh, cắt giảm nhân sự...

Nhận diện được những khó khăn, thách thức mà công ty đang trải qua, trên tinh thần đánh giá lại các nguồn lực nội tại của doanh nghiệp. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2023 vừa qua vì vậy cũng không ngoài những dự báo và kế hoạch đặt ra trước đó, khi những kỳ vọng về lợi nhuận đã cho tín hiệu khởi sắc hơn so với năm 2022. Kết quả này đạt được phần lớn đến từ việc triển khai hàng loạt các giải pháp đồng bộ từ quản trị doanh nghiệp, cho đến mọi mặt hoạt động kinh doanh của Công ty, quyết liệt tái cơ cấu để giảm chi phí, đa dạng hoá nguồn vốn, thị trường...để giảm bớt rủi ro. Qua đó, không những từng bước giúp Công ty hồi phục và vượt qua giai đoạn thanh lọc mạnh mẽ, để tạo nên một doanh nghiệp bền vững hơn, đủ chất hơn cho những năm tiếp theo, mà còn giúp giữ vững được các giá trị cốt lõi và bản sắc của Samland.

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam dự báo sẽ có sự chuyển mình tích cực hơn, với điểm sáng đến từ: các chính sách pháp luật mới được ban hành và đà phục hồi tích cực hơn của nền kinh tế hay sự trở lại niềm tin của nhà đầu tư và thị trường. Dù giai đoạn khó khăn nhất đã qua đi, những áp lực dần được cởi bỏ nhưng Ban lãnh đạo, cùng toàn thể cán bộ nhân viên Samland vẫn sẽ tiếp tục quyết liệt triển khai các nhiệm vụ, mục tiêu, kế hoạch đã đặt ra với quyết tâm cao nhất. Phát huy tinh thần đoàn kết, chung sức, chung lòng, nỗ lực cùng nhau vượt qua khó khăn thử thách, cùng nhau tiếp tục xây dựng Samland phát triển ổn định, bền vững, hiệu quả hơn trong năm 2024

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

**Trân trọng!**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**NGUYỄN THU HẰNG**

# MỤC LỤC


05
## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khát quát 06
Ngành nghề kinh doanh 07
Địa bàn kinh doanh 07
Quá trình hình thành và phát triển 08
Cấu trúc tổ chức và quản lý 10
Thông tin về Công ty mẹ 16
Định hướng phát triển 18
Các rủi ro 20

23
## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 24
Tình hình tài chính 26
Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu 31
Tổ chức và nhân sự 34
Tình hình hoạt động đầu tư 40
Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng 44

45
## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 46
Tình hình tài chính 47
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 48
Kế hoạch phát triển trong tương lai 49

51
## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty 52
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc 53
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị 53

55
## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị Công ty 56
Hoạt động của HĐQT 58
Ban kiểm soát Công ty 60
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích 64

66
## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2023


# THÔNG TIN CHUNG



## Thông tin khát quát

| | |
|---|---|
| **Tên công ty:** | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM |
| **Tên giao dịch:** | SACOM LAND CORPORATION |
| **Tên viết tắt:** | SACOMLAND |
| **Giấy CNĐKDN số:** | 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 27/02/2023. |
| **Vốn điều lệ:** | 785.730.950.000 đồng |
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** | 785.730.950.000 đồng |
| **Trụ sở chính:** | Khu công nghiệp Biên Hòa, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai. |
| **VPĐD:** | Số 127 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. |
| **Số điện thoại:** | (84-28) 3512 0002 |
| **Website:** | www.samland.com.vn |
| **Email:** | info@samland.com.vn |
| **Mã cổ phiếu:** | SLD |
| **Logo công ty:** | SAM LAND |

## Ngành nghề kinh doanh

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

## Địa bàn kinh doanh

Công ty định hướng ưu tiên phát triển bất động sản tại các tỉnh khu vực phía Nam và thành phố Hồ Chí Minh.



# 4 Quá trình hình thành và phát triển



**2008**

Vốn điều lệ ban đầu: 200 tỷ VNĐ

Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom.

**2009-2011**

Ghi dấu ấn đầu tiên cho thương hiệu SAMLAND với Dự án SAMLAND Riverview tại trung tâm quận Bình Thạnh.

**2015-2016**

Vốn điều lệ tăng lên: 402 tỷ VNĐ

Khởi công dự án SAMLAND Airport và bàn giao vượt tiến độ kế hoạch.

**2017**

Triển khai Dự án Samsora Riverside tại Tp. Dĩ An, Bình Dương.

**2018**

- Chính thức trở thành công ty đại chúng.
- Triển khai Dự án khu dân cư Nhơn Trạch (Đồng Nai) là 55,2 ha.

**2019**

Vốn điều lệ tăng lên: 422 tỷ VNĐ

Dự án Samsora Riverside hoàn thành, bàn giao vượt tiến độ kế hoạch.

**2020**

Vốn điều lệ tăng lên: 443 tỷ VNĐ

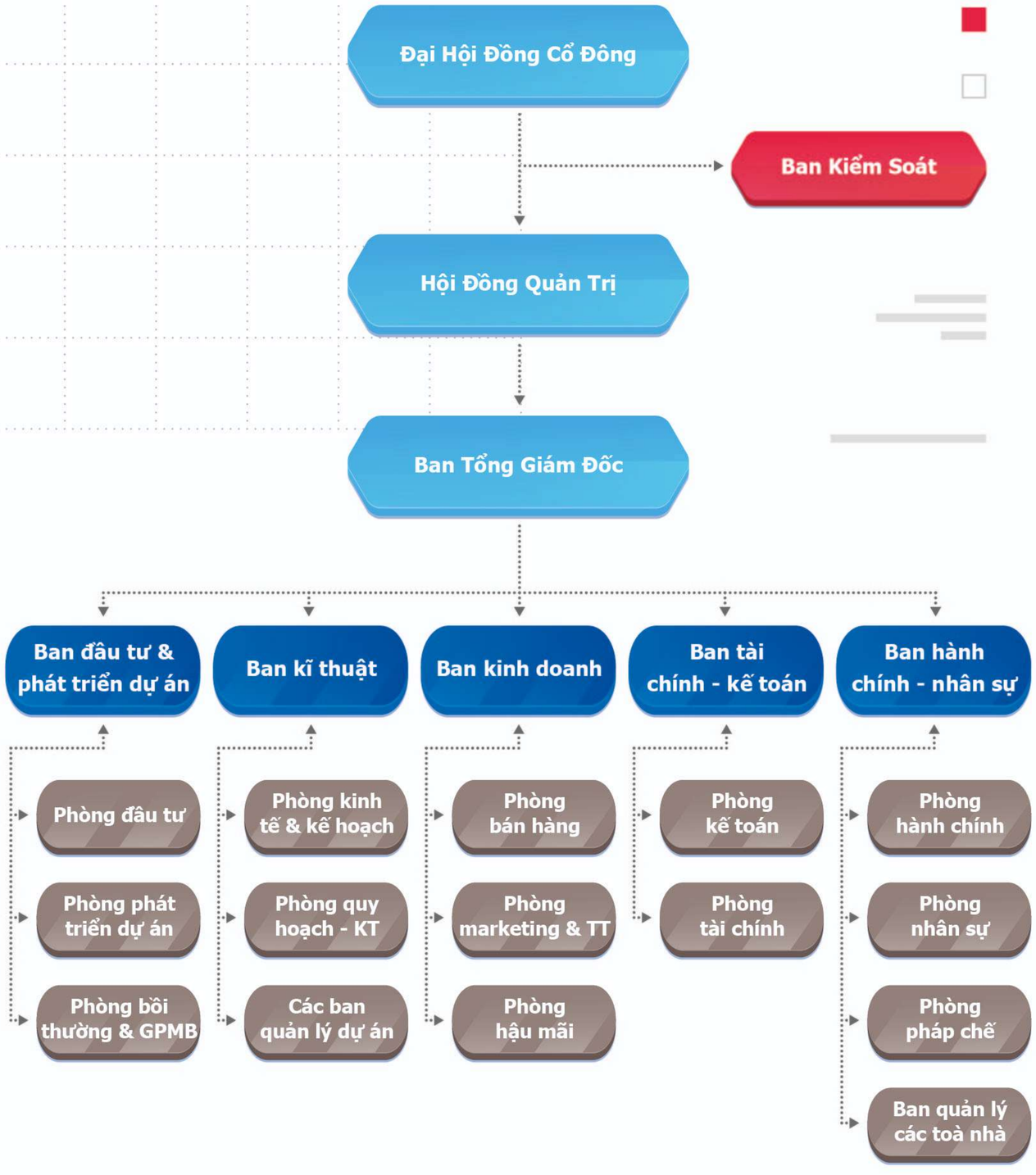
Công ty tăng vốn thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu.

**2021**

Vốn điều lệ tăng lên: 786 tỷ VNĐ

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu.

# 4 Cấu trúc tổ chức và quản lý






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

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

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

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

## BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY





### Bà Nguyễn Thu Hằng
### Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:** Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Capella group.







### Ông Phương Quốc Vĩnh
### Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:** Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 17/07/2018.

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Cầu; Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C.



### Ông Trần Oanh
### Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:** Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 21/04/2023.

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà. Thành viên HĐQT Công ty Cp Công viên nước Đầm Sen





## Ông Trần Việt Anh
## Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

• Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:**
 Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm ngày 10/07/2021, miễn nhiệm từ ngày 20/02/2023
 Thành viên Hội đồng quản trị được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.
 Tổng Giám đốc kiêm Đại diện pháp luật công ty được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.

**Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen; Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - CTCP SAM Holdings; Thành viên HĐQT Tổng công ty Sản xuất - Xuất Nhập khẩu Bình Dương.





## Ông Trần Trí Đức
## Phó Tổng Giám đốc

• Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - ngân hàng, Cử nhân luật

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:** Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 01/06/2021.

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược phẩm TW25.



## Ông Nguyễn Chấn Minh
## Phó Tổng Giám đốc

• Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.

**Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:** Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 15/02/2022.

## 4 Thông tin về Công ty mẹ

**Mã cổ phiếu:** SAM

**Sàn giao dịch:** HOSE

**Điện thoại:** (028) 35 122 919

**Trụ sở chính:** 127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.

**Vốn điều lệ:** 3.799.609.710.000 đồng

**Mã số thuế:** 3600253537

**Cơ cấu tổ chức bao gồm:** 8 công ty con và 6 công ty liên doanh liên kết

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư tài chính
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng
- Sản xuất dây cáp, cáp sợi quang học, dây, cáp điện và điện tử khác
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, dịch vụ lưu trú và dịch vụ du lịch
- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp công nghệ cao, trồng và khai thác rừng.



# 4 Định hướng phát triển

## TẦM NHÌN

Trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

## SỨ MỆNH

Kiến tạo không gian sống hoàn hảo với kiến trúc hiện đại và chất lượng nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI



**Uy tín:** được xem là chuẩn mực trong tất cả hoạt động của Samland. Là nền tảng cho sự hợp tác phát triển với các đối tác và khách hàng.

**Chuyên nghiệp:** Giá trị để tạo nên thế mạnh và phản ánh chân thật năng lực hoạt động kinh doanh của Samland.

**Sáng tạo:** Đổi mới sáng tạo để thách thức tư duy truyền thống và nhìn nhận các vấn đề dưới góc độ mới, đưa ra các cách làm và quy trình mới để tạo nên những giá trị khác biệt từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động của Samland.

## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Năm 2018 khi trở thành công ty đại chúng, Samland đã đặt mục tiêu phát triển bền vững. Bên cạnh việc luôn duy trì và đảm bảo chất lượng đối với sản phẩm các dự án, Samland luôn nỗ lực tạo dựng môi trường sống xanh, sạch và tiện nghi, mang lại cho khách hàng một cộng đồng sống văn minh.

Ngoài nỗ lực phát triển không ngừng để kiến tạo nên những giá trị sống mới. Đảm bảo công việc ổn định, nâng cao cuộc sống cho người lao động; Đóng góp ngân sách nhà nước và thực hiện tốt các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật đều là những mục tiêu mà công ty luôn hướng đến trong hành trình phát triển bền vững của mình.

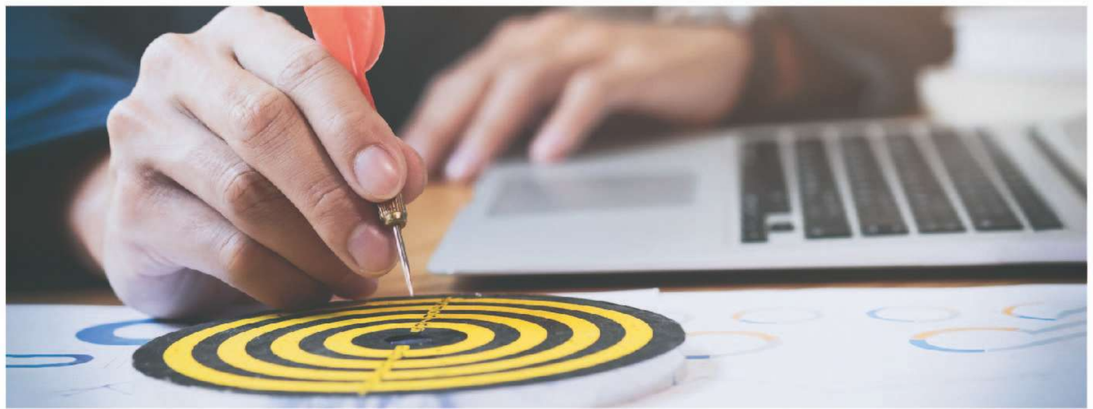
## SỨ MỆNH

### Chiến lược trung hạn

Samland tập trung tối đa phát triển dự án bất động sản nhà ở. Ngoài ra, liên tục phát triển các quỹ đất tại các thị trường trọng điểm, đáp ứng tối đa nhu cầu về nhà ở cho khách hàng và tiên phong trong việc xây dựng các khu đô thị hiện đại, điển hình, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị hiện đại nói riêng và khu vực nói chung. Công ty đẩy mạnh nghiên cứu, tăng cường hoạt động tìm kiếm, mở rộng quỹ đất thông qua các hoạt động M&A, hoạt động đấu giá, đấu thầu các khu vực kinh tế trọng điểm như khu vực phía Nam là Tp. HCM, Bình Dương, Đồng Nai và vùng đồng bằng sông Cửu Long.

### Chiến lược dài hạn

Samland cam kết tiếp tục phát triển bền vững với các giá trị gia tăng cho khách hàng cũng như mở rộng quỹ đất với những dự án quy mô lớn đầy đủ tiện ích, mật độ xây dựng thấp, nhiều mảng xanh, gia tăng sự an toàn, sinh thái cho môi trường và cộng đồng.



# 4 Các rủi ro

## 01 Rủi ro tăng trưởng kinh tế

Năm 2023, kinh tế thế giới giảm tốc do tổng cầu suy giảm; lạm phát hạ nhiệt nhưng vẫn còn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt; nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục; bất ổn địa chính trị tác động mạnh đến an ninh lương thực, năng lượng và đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu ... làm gia tăng những rủi ro bất ổn kinh tế vĩ mô. Trong bối cảnh đó, Công ty luôn theo sát và đánh giá ảnh hưởng của rủi ro này đến hoạt động kinh doanh, từ đó hoạch định các chính sách quản lý nhằm hạn chế thấp nhất rủi ro, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh và tạo nền tảng vững chắc theo chiến lược đã đề ra.

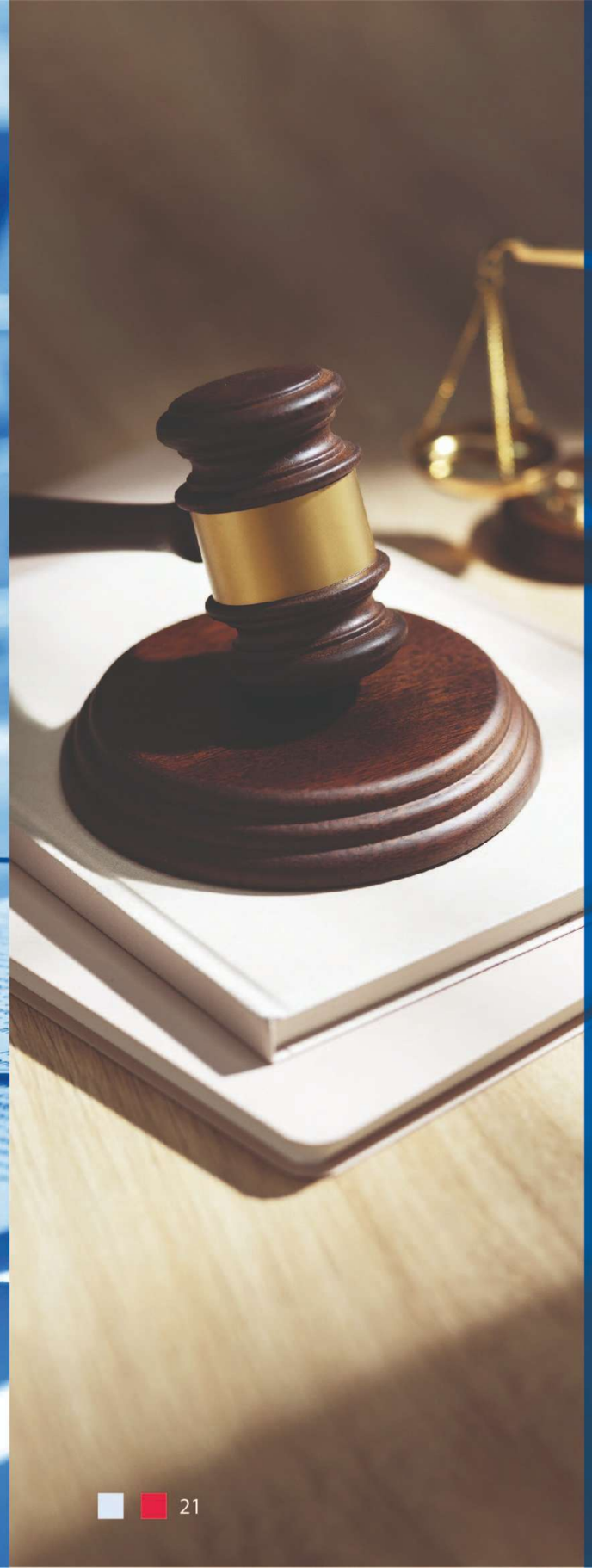




## 02 Rủi ro lãi suất

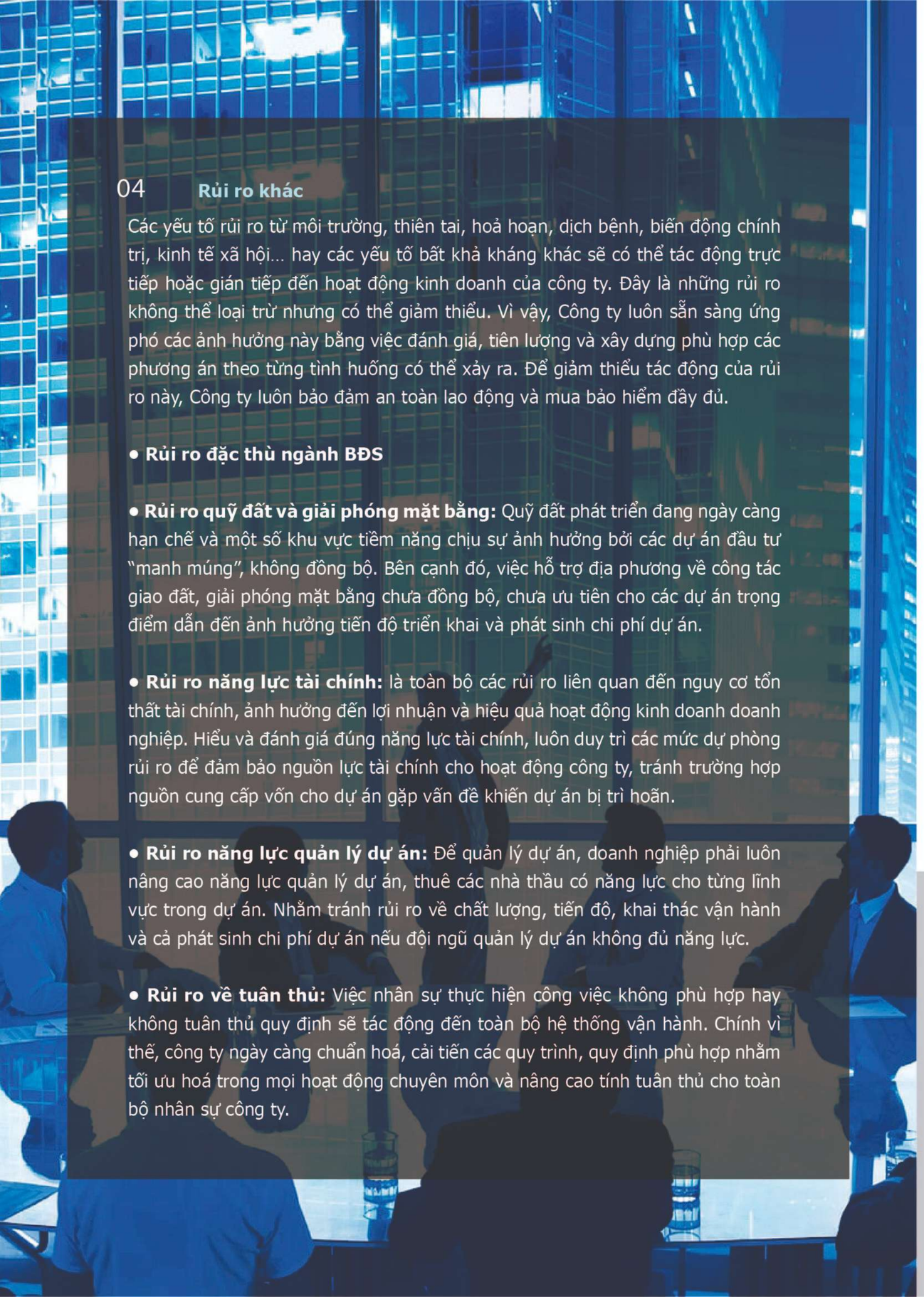
Các chính sách về lãi suất có tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động doanh nghiệp. Với doanh nghiệp có nhu cầu vốn lớn để đầu tư các dự án, phát triển quỹ đất cho các chiến lược dài hạn. Rủi ro lãi suất tăng làm tăng chi phí vốn, ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong năm 2023, lạm phát và tỷ giá hạ nhiệt, NHNN đã bốn lần giảm lãi suất điều hành. Mặt bằng lãi suất đã điều chỉnh giảm sâu từ 12,5% đầu năm 2023 xuống còn dưới 5% thời điểm cuối năm. Tuy nhiên, đà giảm lãi suất cho vay vẫn rất chậm đến từ nhiều nguyên đã gây ra ách tắt nguồn vốn tại các ngân hàng. Để chủ động công ty đã đa dạng hoá nguồn vốn huy động thông qua các kênh huy động khác: nhà





## 03 Rủi ro pháp luật

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch chiến lược, hoạt động kinh doanh của Samland. Các văn bản pháp luật thường xuyên được sửa đổi, thay đổi, một số có tác động tích cực tuy nhiên vẫn còn nhiều quy định gây khó khăn do doanh nghiệp khi triển khai đầu tư, giải phóng mặt bằng, huy động vốn...
Trong năm 2023, Chính phủ và các cơ quan quản lý Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, văn bản để tháo gỡ khó khăn cho lĩnh vực BĐS nhất là các khó khăn vướng mắc về pháp lý, nguồn vốn, cụ thể: Quy định sửa đổi Luật kinh doanh BĐS; Luật Đất đai sửa đổi mới; Chính sách tài khoá....Nhìn chung các chính sách mới đã tháo gỡ nút thắt về cơ chế giúp thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững hơn. Tuy nhiên, các chính sách này cũng chưa thể có tác động ngay lập tức vì thường sẽ có độ trễ lớn, thậm chí từ 1 đến 2 năm, trong khi đợi các văn bản thông tư hướng dẫn. Do vậy, công ty vẫn thường xuyên tăng cường các hoạt động quản trị và liên tục cập nhật các thay đổi về chính sách để chuẩn bị phương án thích



04 **Rủi ro khác**

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

- **Rủi ro đặc thù ngành BĐS**

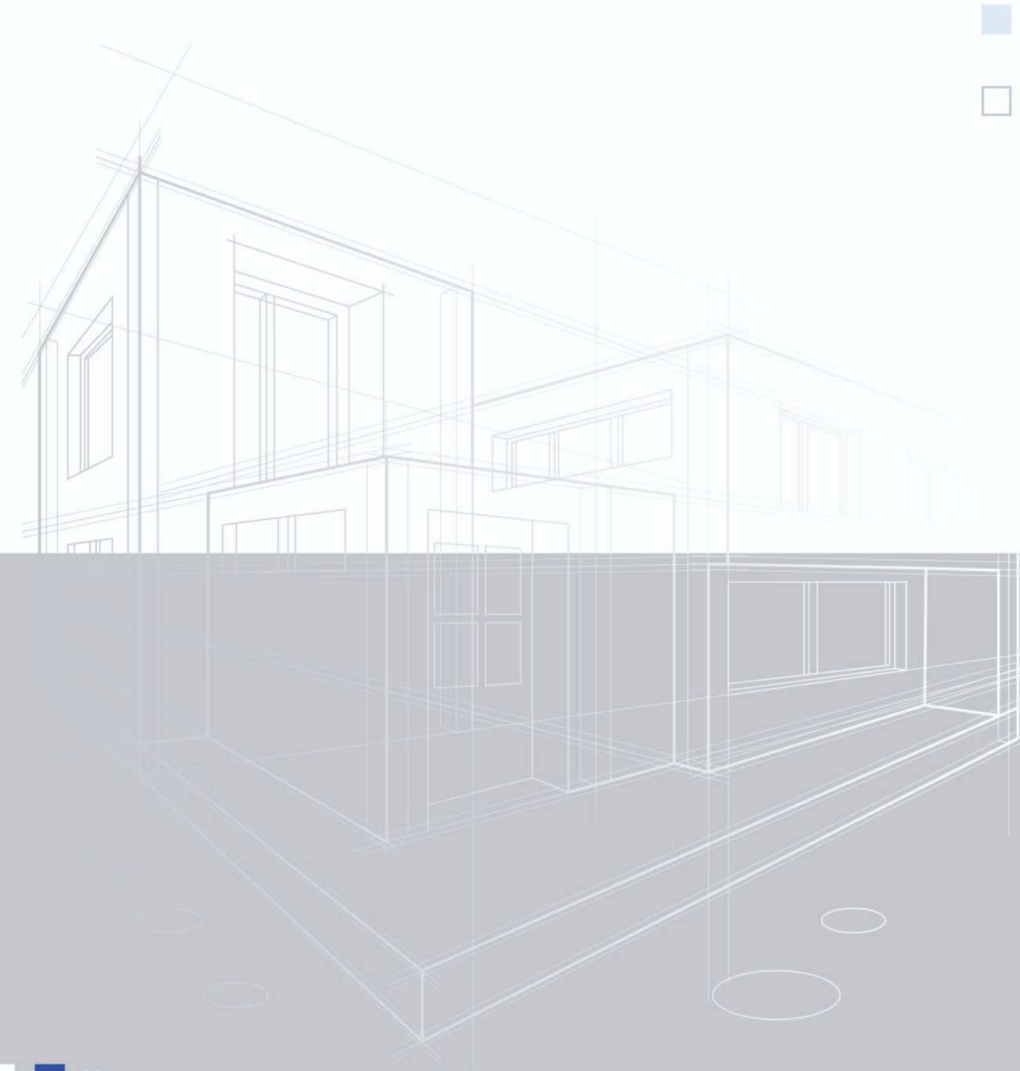
- **Rủi ro quỹ đất và giải phóng mặt bằng:** Quỹ đất phát triển đang ngày càng hạn chế và một số khu vực tiềm năng chịu sự ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư "manh múng", không đồng bộ. Bên cạnh đó, việc hỗ trợ địa phương về công tác giao đất, giải phóng mặt bằng chưa đồng bộ, chưa ưu tiên cho các dự án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

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

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

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

# 4 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



# 4 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

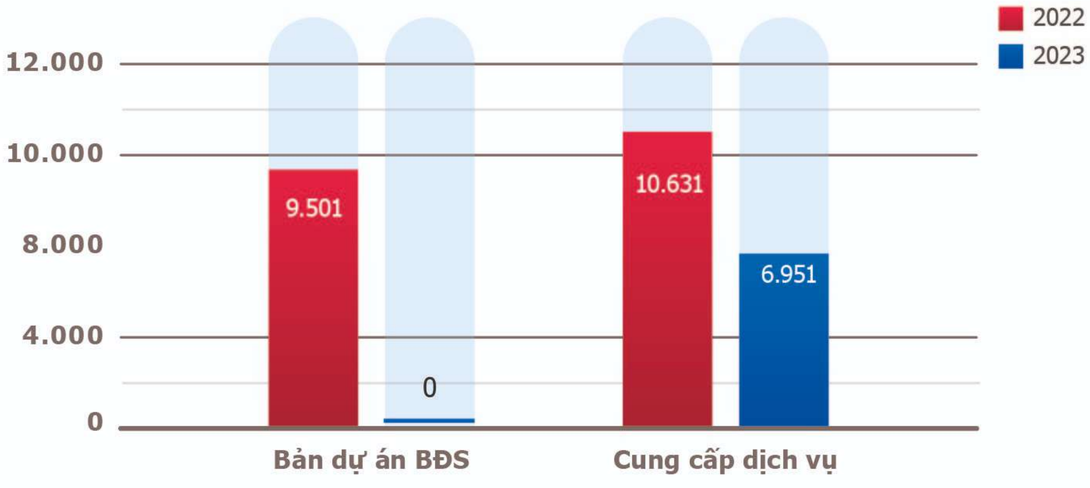
## CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY

Trong năm 2023, Công ty vẫn chủ yếu tập trung nguồn lực vào dự án Khu dân cư Samland Nhơn Trạch 55,2 ha và dự án Chung cư Samland Riverside- Bình Thạnh. Đây là hai dự án trọng điểm của công ty thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hiện dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng nên chưa tạo nguồn thu cho công ty. Do vậy, doanh thu công ty hiện nay vẫn chủ yếu đến từ cung cấp dịch vụ. Bên cạnh đó, trong năm 2023 công ty thực hiện hoạt động tái cơ cấu doanh nghiệp, cắt giảm những mảng kinh doanh không cần thiết, vì vậy doanh thu của cả năm 2023 đã giảm 65% so với cùng kỳ, đạt khoản 3,8 tỷ đồng.

Nhằm đảm bảo cho kế hoạch tăng trưởng doanh thu trong tương lai, đặc biệt khi thị trường BĐS đang được hỗ trợ rất nhiều từ các yếu tố tích cực như: sự phục hồi mạnh mẽ, các chính sách luật mới có hiệu lực trong năm 2025... Là cơ hội để Công ty tăng tốc hoàn thiện thủ tục pháp lý, nhanh chóng khởi công các dự án trọng điểm phù hợp với mục tiêu chiến lược phát triển của công ty, và đồng thời đáp ứng các xu hướng nhu cầu mới của thị trường.

| Chỉ tiêu | 2022 | Tỷ trọng | 2023 | Tỷ trọng |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu bán Bất động sản đầu tư | 9.501 | 47% | - | 0% |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 10.631 | 53% | 6.951 | 100% |
| **Tổng cộng** | **20.132** | **100%** | **6.951** | **100%** |

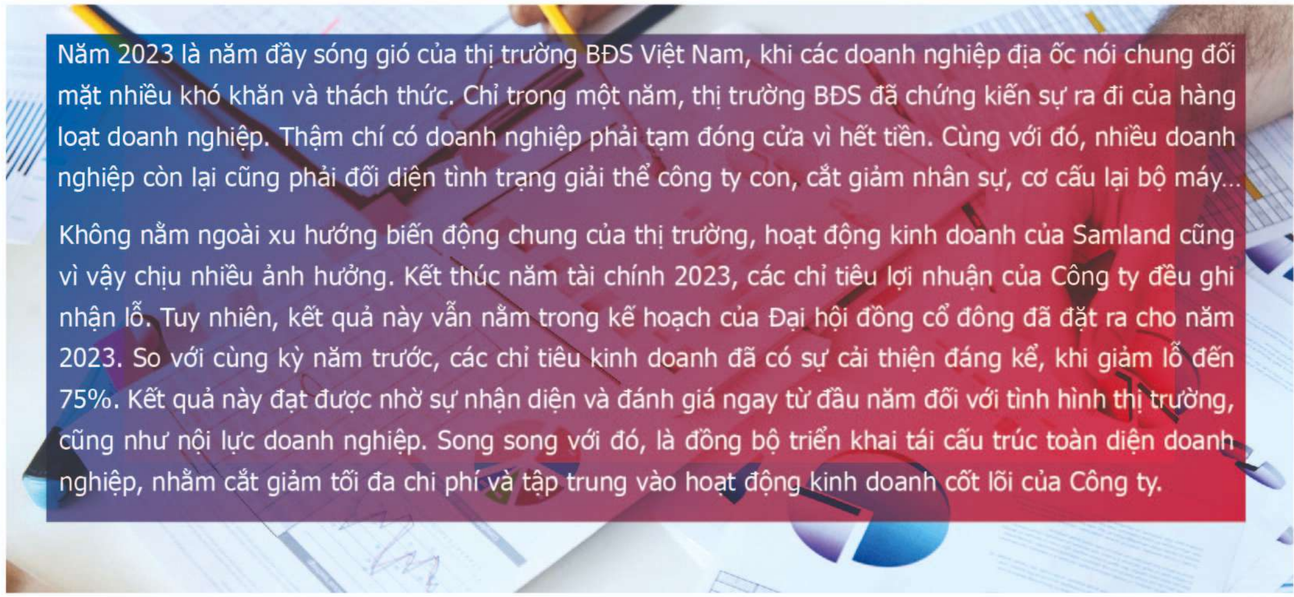
ĐVT: Triệu đồng




## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY

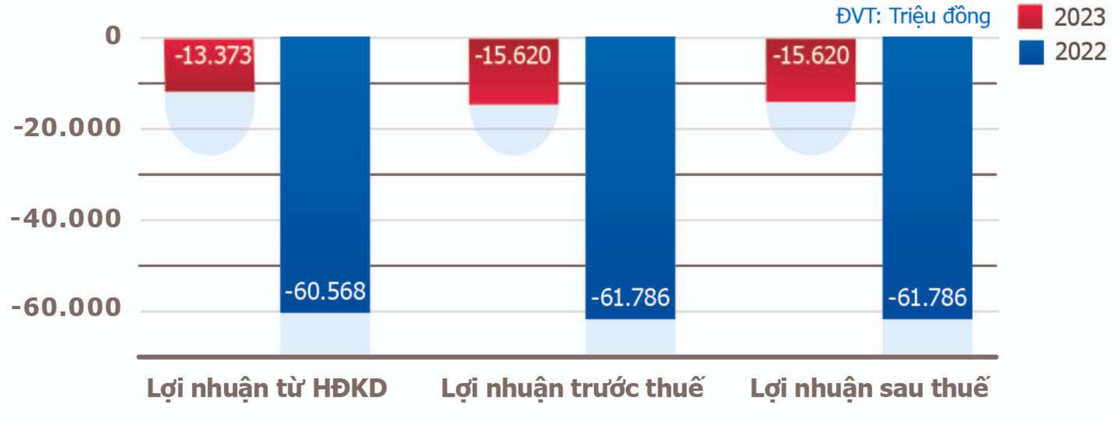
| Chỉ tiêu | 2022 | 2023 | %TH2023/2022 |
|---|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20.132 | 6.951 | 34,5% |
| Doanh thu thuần | 7.957 | 3.801 | 47,8% |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | (60.568) | (13.373) | 22,1% |
| Lợi nhuận trước thuế | (61.786) | (15.620) | 25% |
| Lợi nhuận sau thuế | (61.786) | (15.620) | 25% |

ĐVT: Triệu đồng



Năm 2023 là năm đầy sóng gió của thị trường BĐS Việt Nam, khi các doanh nghiệp địa ốc nói chung đối mặt nhiều khó khăn và thách thức. Chỉ trong một năm, thị trường BĐS đã chứng kiến sự ra đi của hàng loạt doanh nghiệp. Thậm chí có doanh nghiệp phải tạm đóng cửa vì hết tiền. Cùng với đó, nhiều doanh nghiệp còn lại cũng phải đối diện tình trạng giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự, cơ cấu lại bộ máy...

Không nằm ngoài xu hướng biến động chung của thị trường, hoạt động kinh doanh của Samland cũng vì vậy chịu nhiều ảnh hưởng. Kết thúc năm tài chính 2023, các chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty đều ghi nhận lỗ. Tuy nhiên, kết quả này vẫn nằm trong kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đã đặt ra cho năm 2023. So với cùng kỳ năm trước, các chỉ tiêu kinh doanh đã có sự cải thiện đáng kể, khi giảm lỗ đến 75%. Kết quả này đạt được nhờ sự nhận diện và đánh giá ngay từ đầu năm đối với tình hình thị trường, cũng như nội lực doanh nghiệp. Song song với đó, là đồng bộ triển khai tái cấu trúc toàn diện doanh nghiệp, nhằm cắt giảm tối đa chi phí và tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.



# 4 Tình hình tài chính

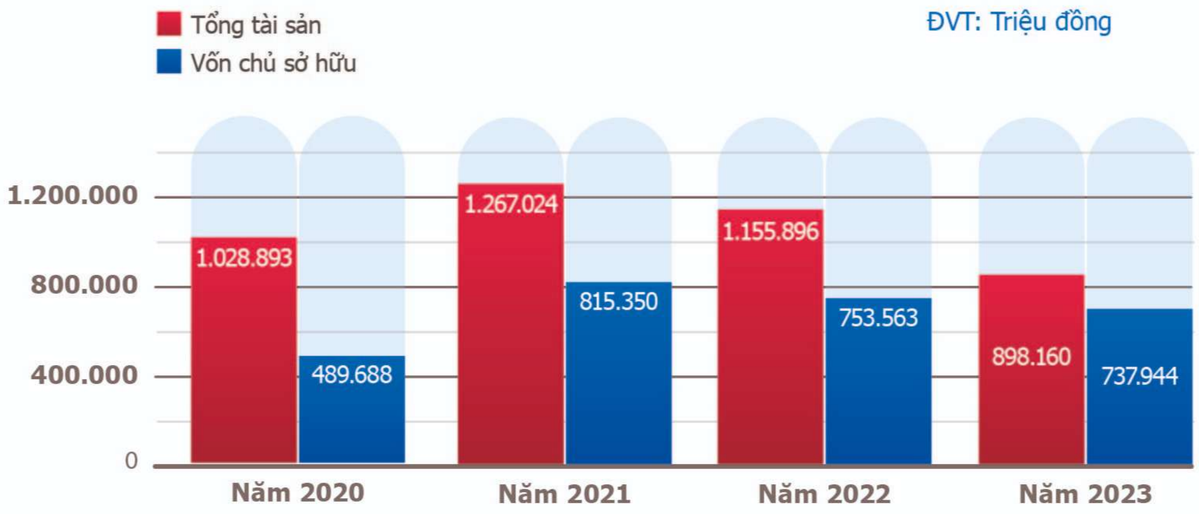
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2022 | Thực hiện 2023 | % tăng giảm |
|---|---|---|---|
| Tổng tài sản | 1.155.896 | 898.160 | -22,30% |
| Vốn chủ sở hữu | 753.563 | 737.944 | -2,07% |
| Doanh thu thuần | 7.957 | 3.801 | -52,23% |
| Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ | -2.888 | 342 | -111,84% |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | -60.568 | -13.373 | -77,92% |
| Lợi nhuận trước thuế | -61.786 | -15.620 | -74,72% |
| Lợi nhuận sau thuế | -61.786 | -15.620 | -74,72% |

ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Tổng tài sản | 1.028.893 | 1.267.024 | 1.155.896 | 898.160 |
| Vốn chủ sở hữu | 489.688 | 815.350 | 753.563 | 737.944 |

ĐVT: Triệu đồng

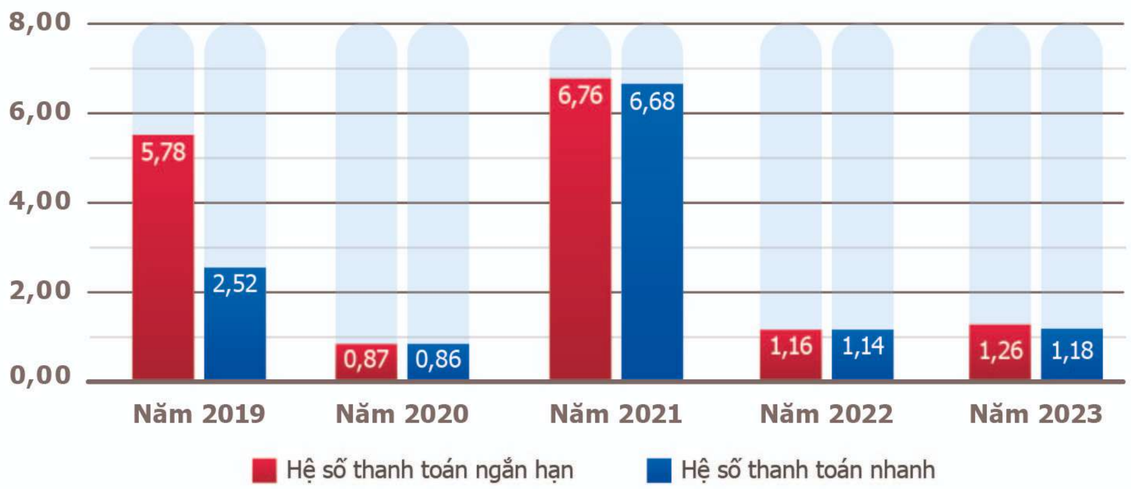





## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Các tiêu chí | ĐVT | Năm 2022 | Năm 2023 |
|---|---|---|---|
| **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán** | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 1,16 | 1,26 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 1,14 | 1,18 |
| **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn** | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 34,81% | 18% |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 53,39% | 22% |
| **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động** | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | 218,4 | 2,6 |
| Vòng quay tổng tài sản | Vòng | 0,01 | 0,00 |
| **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời** | | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | -776,46% | -441% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | % | -7,88% | -2% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | % | -5,10% | -2% |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | % | -761,16% | -352% |

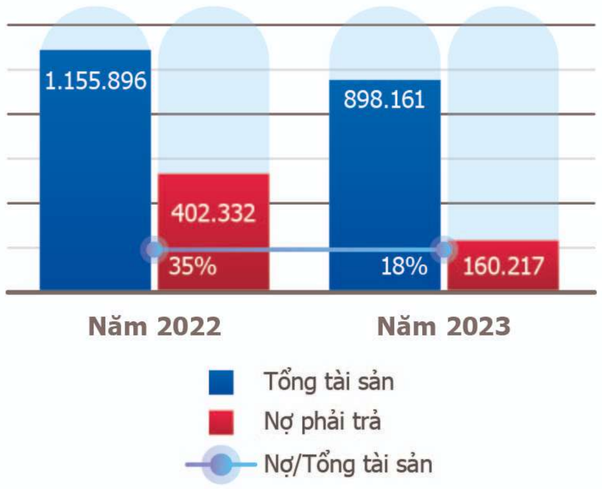
**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**



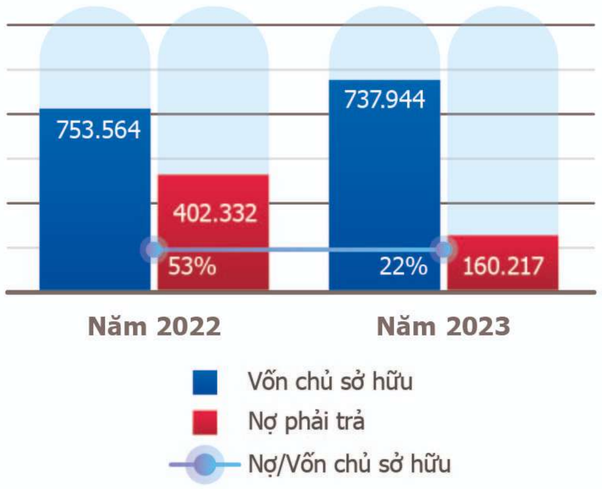

Chỉ tiêu thể hiện năng lực thanh toán của Công ty trước các khoản vay, khoản nợ ngắn hạn không có sự thay đổi đáng kể so với năm trước. Các hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều giữ ở mức ổn định. Đồng thời trong năm 2023, công ty cũng đã giảm đáng kể nợ vay ngắn hạn do hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp và thu hẹp quy mô của hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

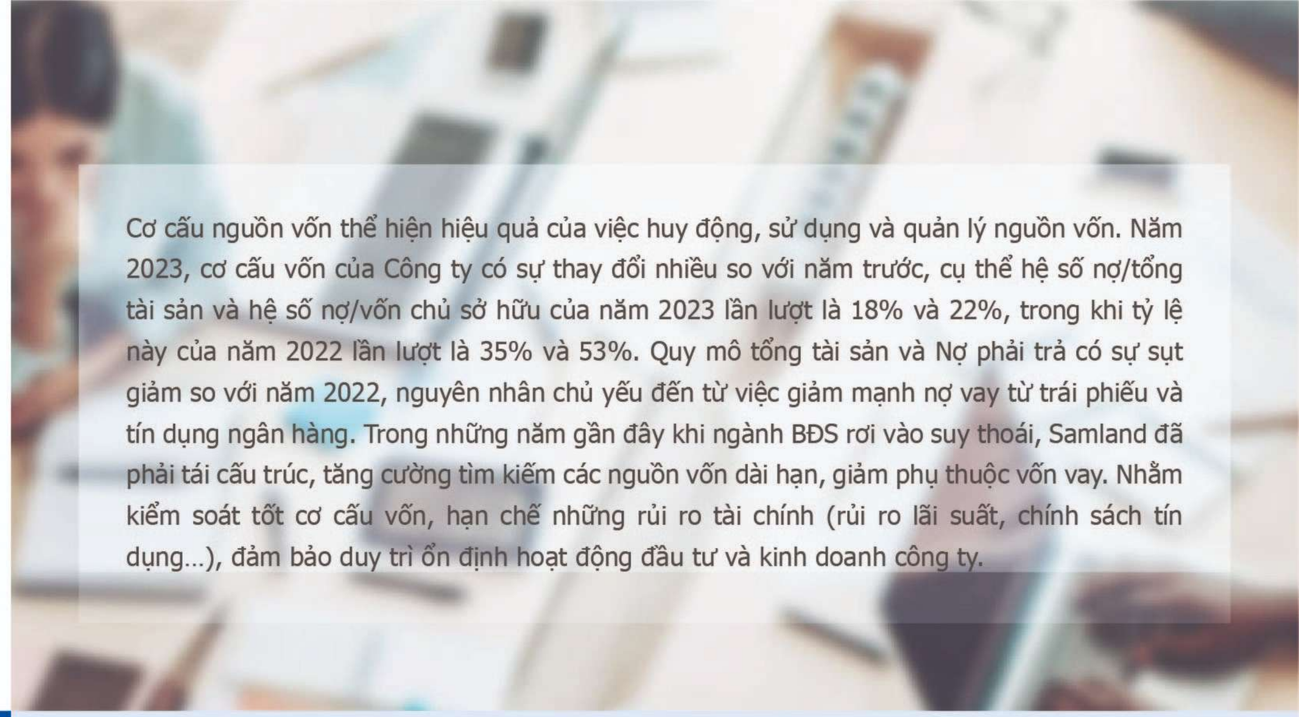
Cơ cấu nợ - Tổng tài sản
(ĐVT: Triệu đồng)




Cơ cấu nợ - Vốn chủ sở hữu
(ĐVT: Triệu đồng)

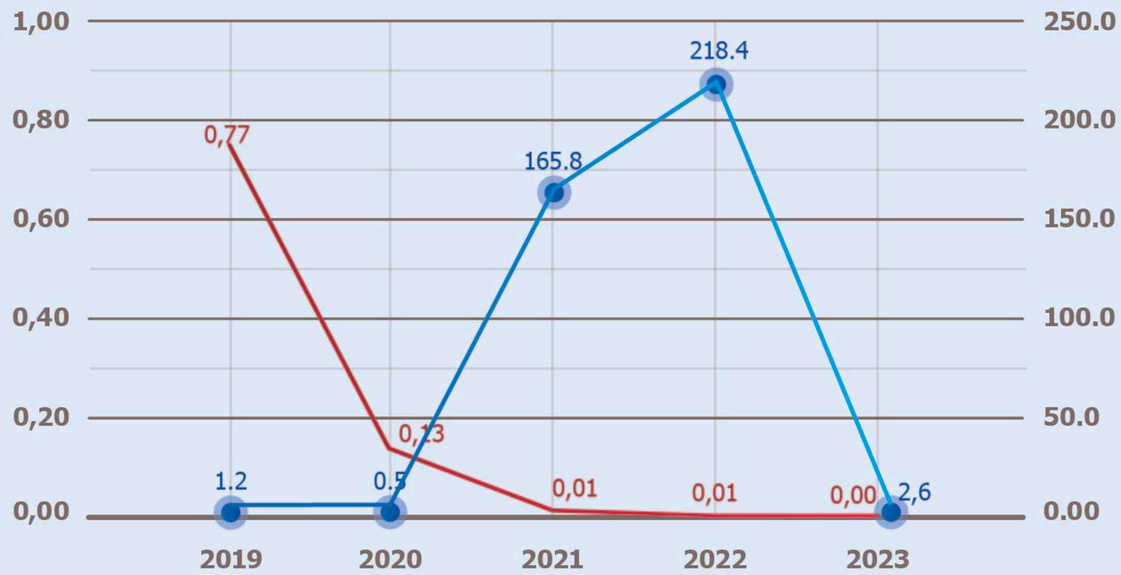




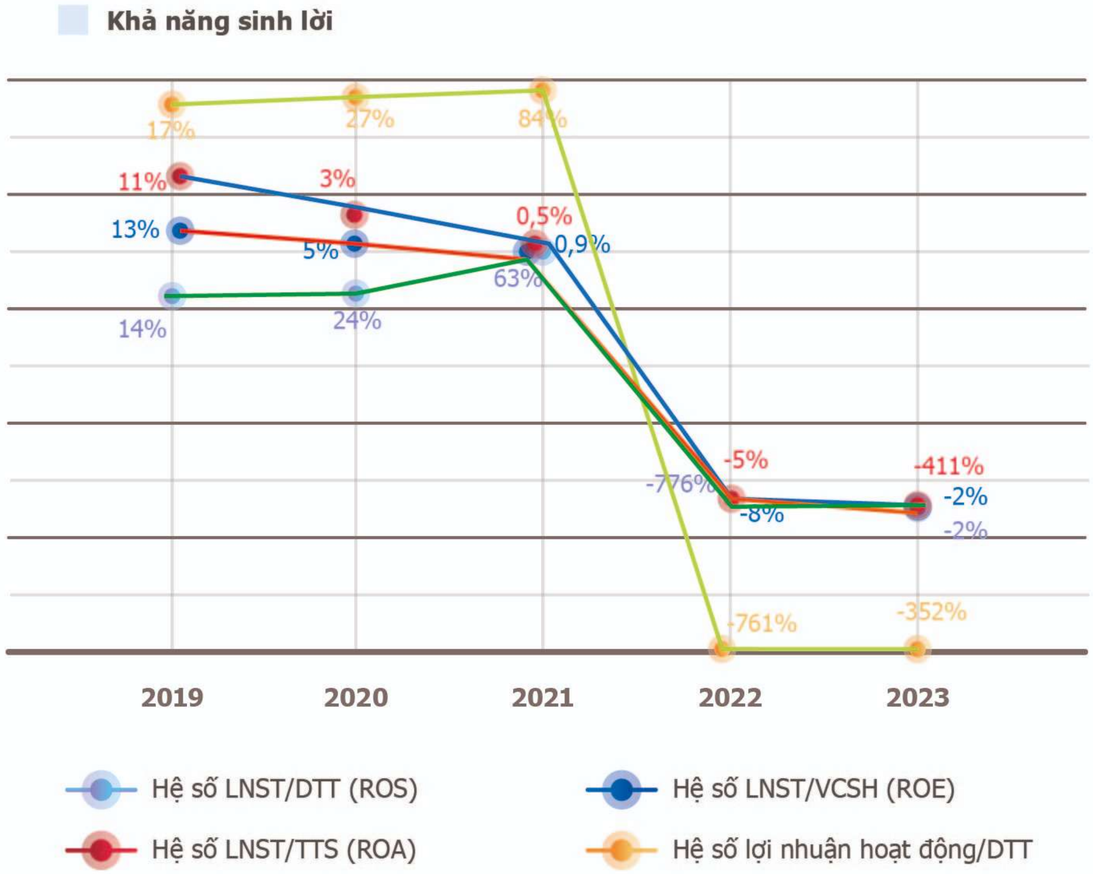



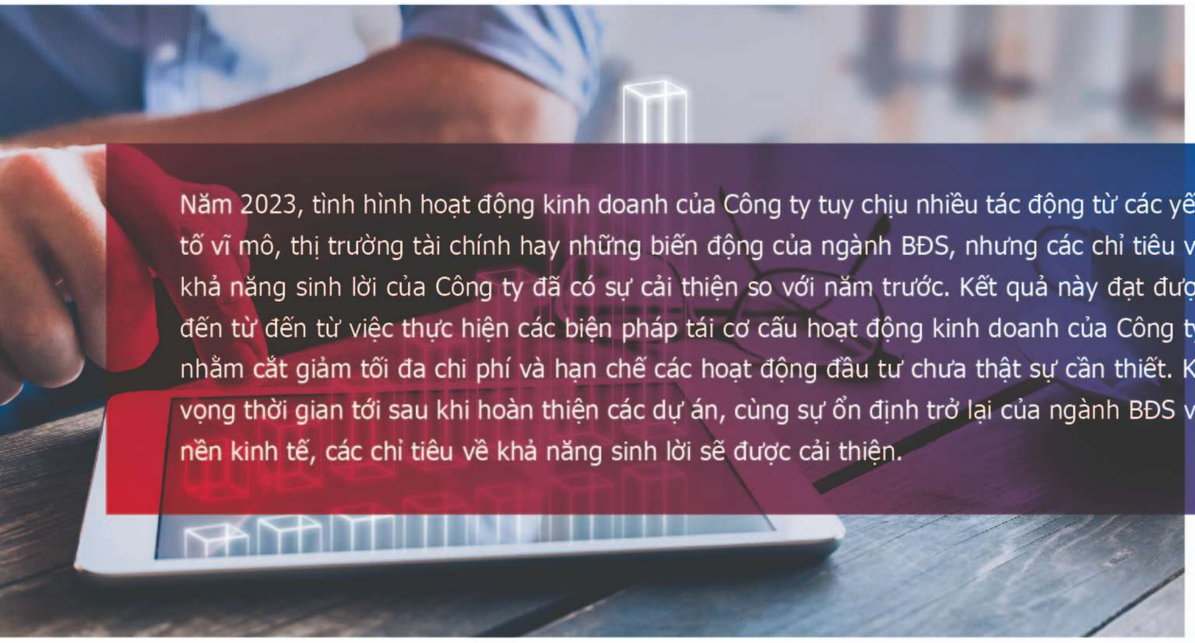
Cơ cấu nguồn vốn thể hiện hiệu quả của việc huy động, sử dụng và quản lý nguồn vốn. Năm 2023, cơ cấu vốn của Công ty có sự thay đổi nhiều so với năm trước, cụ thể hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu của năm 2023 lần lượt là 18% và 22%, trong khi tỷ lệ này của năm 2022 lần lượt là 35% và 53%. Quy mô tổng tài sản và Nợ phải trả có sự sụt giảm so với năm 2022, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giảm mạnh nợ vay từ trái phiếu và tín dụng ngân hàng. Trong những năm gần đây khi ngành BĐS rơi vào suy thoái, Samland đã phải tái cấu trúc, tăng cường tìm kiếm các nguồn vốn dài hạn, giảm phụ thuộc vốn vay. Nhằm kiểm soát tốt cơ cấu vốn, hạn chế những rủi ro tài chính (rủi ro lãi suất, chính sách tín dụng...), đảm bảo duy trì ổn định hoạt động đầu tư và kinh doanh công ty.

**Chỉ tiêu về hoạt động**




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



Năm 2023, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tuy chịu nhiều tác động từ các yếu tố vĩ mô, thị trường tài chính hay những biến động của ngành BĐS, nhưng các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đã có sự cải thiện so với năm trước. Kết quả này đạt được đến từ đến từ việc thực hiện các biện pháp tái cơ cấu hoạt động kinh doanh của Công ty, nhằm cắt giảm tối đa chi phí và hạn chế các hoạt động đầu tư chưa thật sự cần thiết. Kỳ vọng thời gian tới sau khi hoàn thiện các dự án, cùng sự ổn định trở lại của ngành BĐS và nền kinh tế, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời sẽ được cải thiện.



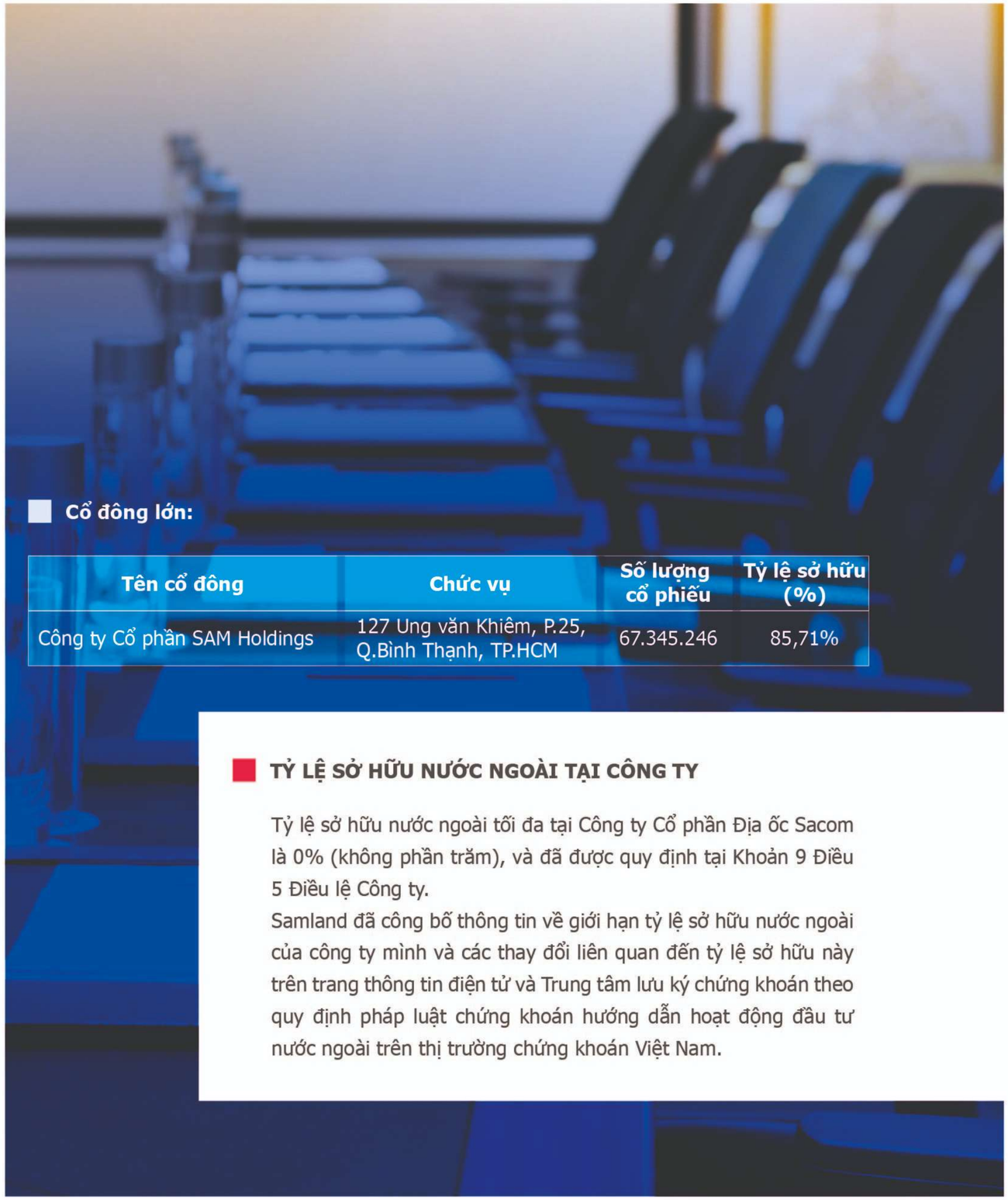
## 4 Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

### CỔ PHẦN

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

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2023

| STT | Loại cổ đông | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Cổ đông trong nước** | **602** | **78.573.095** | **100,00%** |
| | Cổ đông tổ chức | 01 | 67.345.246 | 85,71% |
| | Cổ đông cá nhân | 601 | 11.227.849 | 14,29% |
| **II** | **Cổ đông nước ngoài** | **-** | **-** | **-** |
| | Cổ đông tổ chức | - | - | - |
| | Cổ đông cá nhân | - | - | - |
| **III** | **Cổ đông nhà nước** | **-** | **-** | **-** |
| **Tổng cộng** | | **602** | **78.573.095** | **100,00%** |



**Cổ đông lớn:**

| Tên cổ đông | Chức vụ | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần SAM Holdings | 127 Ung văn Khiêm, P.25, Q.Bình Thạnh, TP.HCM | 67.345.246 | 85,71% |

## TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TẠI CÔNG TY

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

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



## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có.

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

| Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ | |
|---|---|
| Tên tổ chức phát hành | Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom |
| Mã trái phiếu | SLDCH2123001 |
| Mệnh giá trái phiếu | 100.000.000 đồng/trái phiếu |
| Khối lượng trái phiếu phát hành | 2.375 trái phiếu |
| Khối lượng trái phiếu đang lưu hành | 273 trái phiếu |
| Kỳ hạn trái phiếu | 24 tháng kể từ ngày phát hành |
| Lãi suất coupon | 10,5%/năm |
| Ngày phát hành | 28/06/2021 |

Ngày Đáo hạn: 28/06/2023
(* Đã tất toán toàn bộ trái phiếu, và giữ đúng cam kết với nhà đầu tư)

# 4 Tổ chức và nhân sự

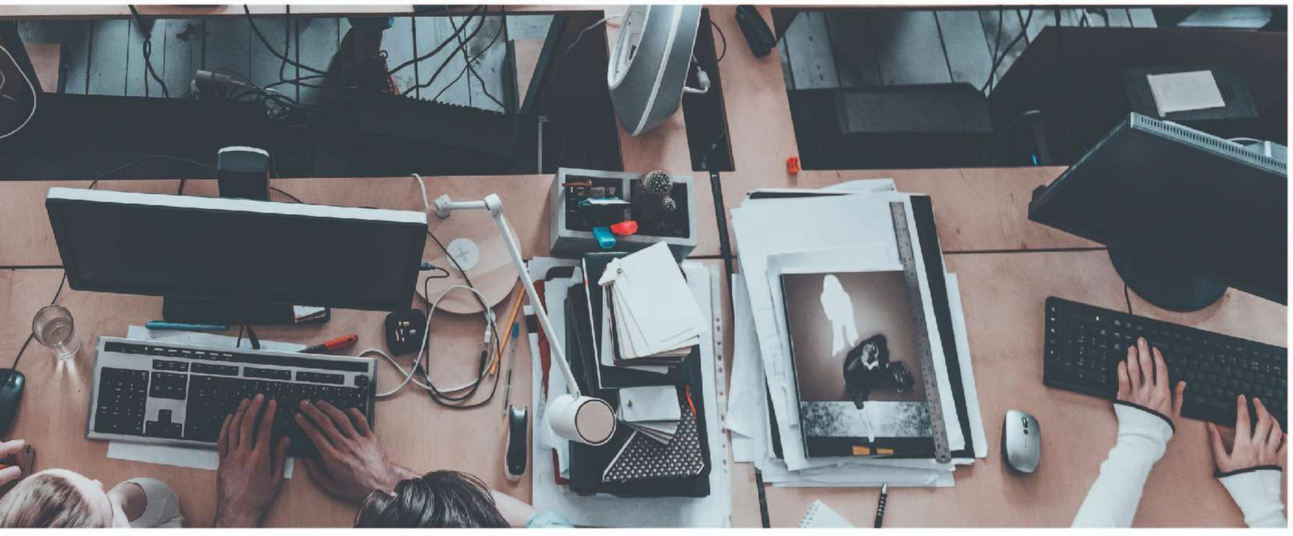
## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Trần Việt Anh | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 0 | 0% |
| 2 | Trần Trí Đức | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 0% |
| 3 | Nguyễn Chấn Minh | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 0% |

## NHỮNG THAY ĐỔI VỀ NHÂN SỰ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

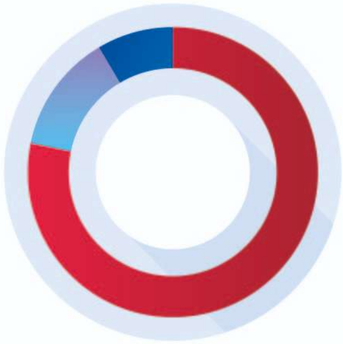
 Ngày 20/02/2023, HĐQT đã thông qua việc Ông Nguyễn Minh Tùng thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty.

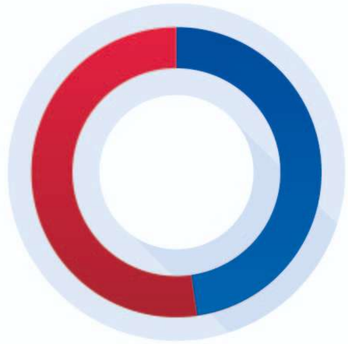
 Ngày 20/2/2023, HĐQT bổ nhiệm Ông Trần Việt Anh – Thành viên HĐQT giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty.



## SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN

| STT | Tiêu chí | Số lượng người | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|
| **I** | **Theo trình độ** | **20** | **100%** |
| 1 | Trên Đại học | 4 | 20% |
| 2 | Đại học, Cao đẳng | 14 | 70% |
| 3 | Trung cấp, CNKT | 1 | 5% |
| 4 | Lao động phổ thông | 1 | 5% |
| **II** | **Theo tính chất hợp đồng lao động** | **20** | **100%** |
| 1 | Hợp đồng có xác định thời hạn | 9 | 45% |
| 2 | Hợp đồng không xác định thời hạn | 11 | 55% |
| 3 | Hợp đồng theo thời vụ, thử việc | 0 | 0% |
| **III** | **Theo giới tính** | **20** | **100%** |
| 1 | Nam | 11 | 55% |
| 2 | Nữ | 9 | 45% |

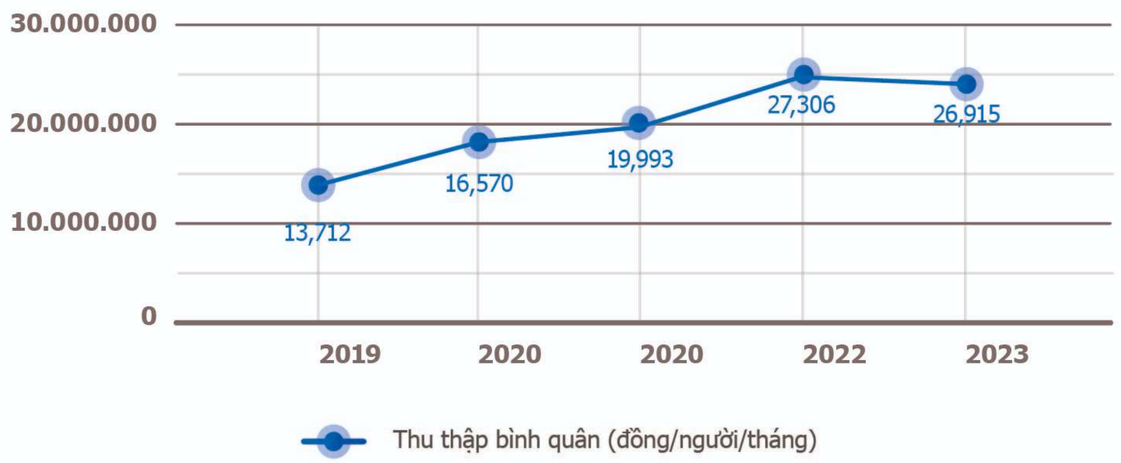





## THU NHẬP BÌNH QUÂN

| Chỉ tiêu | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tổng số lượng người lao động (người) | 47 | 45 | 49 | 43 | 20 |
| Thu nhập bình quân (đồng/ người/tháng) | 13.711.577 | 16.569.939 | 19.992.998 | 27.306.334 | 26.914.592 |



## CÁC CHÍNH SÁCH TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Chính sách đào tạo và phát triển

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

### Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

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

**Chính sách lương:** Công ty xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá năng lực theo KPIs.

**Chính sách thưởng:** Hàng năm dựa trên kết quả đánh giá KPI, công ty sẽ khen thưởng cho các cá nhân và tập thể có thành tích làm việc tốt.

**Chính sách phúc lợi:** Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách nổi bật có thể kể đến là:

- Chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.
- Hỗ trợ kinh phí rèn luyện sức khỏe cho đội bóng đá nam Công ty.
- Tặng quà mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10 đến các nhân viên nữ của Công ty.





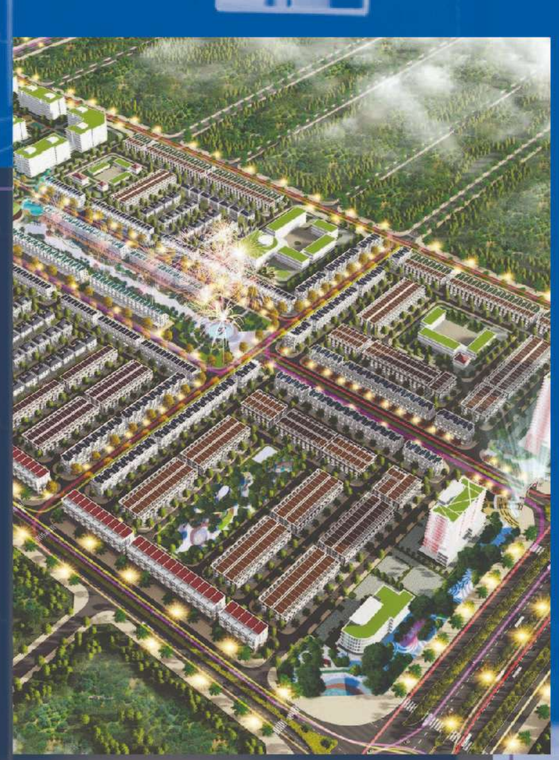



**Chính sách chăm sóc sức khỏe:** Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN. Hằng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe tổng quát định kỳ cho CBNV.

**Các hoạt động phong trào, du lịch nghỉ dưỡng:** Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn. Không chỉ có vậy, đây là dịp để mọi người trong Công ty có thể gặp mặt, trao đổi, nâng cao sự gắn kết giữa các phòng ban trong Công ty. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Teambuilding - nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBNV và gia đình CBNV.

# 4 Tình hình hoạt động đầu tư

## THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN CÔNG TY LÀM CHỦ ĐẦU TƯ



### DỰ ÁN KDC SAMLAND NHƠN TRẠCH

• Vị trí: Xã Long Tân, Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

• Quy mô: 55,2 ha với thiết kế được đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đa dạng về loại hình nhà ở và các tiện ích nội khu kèm theo như khu thương mại, dịch vụ, trường học, hành chính...

• Tình hình thực hiện: Dự án đang triển khai.

• Thời gian triển khai: 2018 - 2025.



### DỰ ÁN CĂN HỘ SAMLAND RIVERSIDE

• Vị trí: Số 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TPHCM.

• Quy mô: Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 $m^2$, bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 - 91 $m^2$/căn. Khu căn hộ còn nằm ở vị trí thuận lợi, tiếp giáp quận 1 và chỉ cách ga Tân Cảng thuộc tuyến Metro - Bến Thành tâm 1 km.

• Tình hình thực hiện: Dự án đang triển khai.






### DỰ ÁN SAMSORA RIVERSIDE

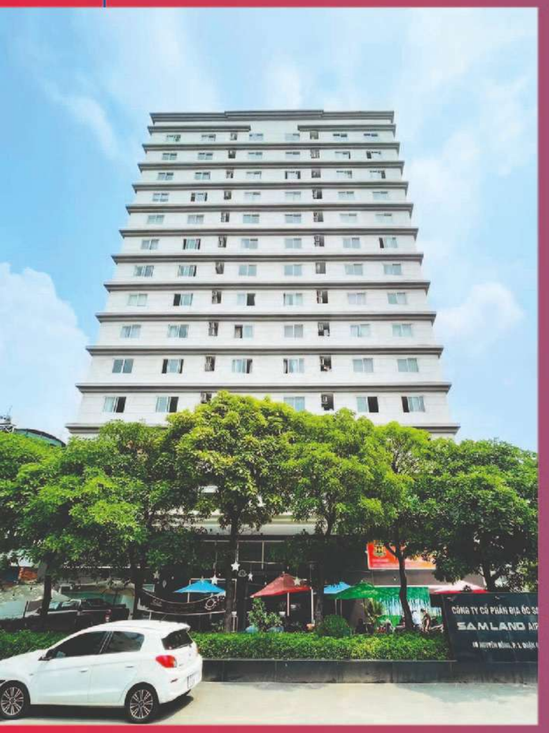
• Vị trí: Quyết Thắng, Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương.

• Quy mô: Dự án với tổng diện tích là 14.405,8 $m^2$, bao gồm 3 block chung cư cao tầng với 23 tầng cao gồm 1.125 căn hộ chung cư và 11 căn shophouse, các căn hộ có diện tích trung bình 34 - 56 $m^2$.

• Tình hình thực hiện: Dự án bàn giao vượt tiến độ cho khách hàng và đã đi vào hoạt động từ tháng 10/2019.

• Thời gian triển khai: 2017 - 2019.

## DỰ ÁN SAMLAND AIRPORT



• Vị trí: Số 31 Nguyên Hồng, phường 1, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.

• Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m2, bao gồm 2 tầng hầm, 03 tầng thương mại văn phòng và 12 tầng căn hộ chung cư với hơn 65 căn hộ, có diện tích trung bình từ 54 - 128 m²/căn.

• Tình hình thực hiện: Dự án bàn giao vượt tiến độ cho khách hàng và đi vào hoạt động từ Tháng 12/2016.

• Thời gian triển khai: 2015 - 2016.

## DỰ ÁN CĂN HỘ SAMLAND RIVERVIEW




• Vị trí: Số 178/6 Đường D1, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.

• Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 10.458 m² bao gồm 1 tầng hầm, 1 tầng bán hầm, 2 tầng thương mại văn phòng và 10 tầng căn hộ chung cư với hơn 70 căn hộ có diện tích trung bình từ 83 - 88 m²/căn.

• Tình hình thực hiện: Hiện nay dự án đã được bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ tháng 12/2011.

• Thời gian triển khai: 2009 - 2011.



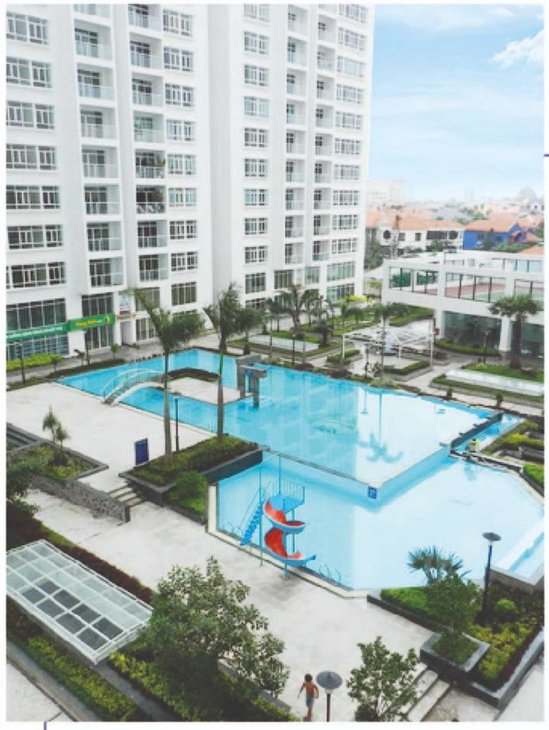
# THÔNG TIN DỰ ÁN CÔNG TY LÀM NHÀ ĐẦU TƯ THỨ CẤP

## CHUNG CƯ SAMLAND GIAI VIỆT B2

• Vị trí: số 854 - 856 Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, TPHCM. Nằm ngay ở trung tâm quận 8, các tuyến giao thông đã được hoàn chỉnh và thuận tiện đi lại. Từ Chung cư SAMLAND Giai Việt - B2 chạy vào trung tâm thành phố quận 1, quận 3, quận 5 chỉ mất 15', cách chợ Phạm thế Hiển chưa đầy 1km.

• Quy mô: Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m2 bao gồm 4 chung cư cao tầng (29-30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, Samland đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146m² (từ 2-3 phòng ngủ). Mỗi căn hộ đều được hoàn thiện với vật liệu cao cấp với nội thất theo phong cách Châu Âu.





## CHUNG CƯ HOÀNG ANH RIVERVIEW

• Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013.

• Vị trí: số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM.

• Quy mô: Dự án có tổng diện tích khu đất là 16.230m², mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m², bao gồm 3 block nhà A, B, C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m², 157m², 162m², 177,85m², được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.

## Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng

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

Một số chính sách tiêu biểu như:

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

- Sử dụng hợp lý và tiết kiệm tài nguyên, năng lượng, nước; thiết bị giảm lượng khí thải hoặc tiết kiệm nhiên liệu,..
- Sử dụng vật liệu kiến trúc, xây dựng thân thiện môi trường, tập trung vào tái chế giảm thải, giảm tiêu hao năng lượng kéo dài tuổi thọ công trình;
- Bảo tồn cảnh quan và tận dụng hệ sinh thái tự nhiên để khai thác hợp lý, tạo nền tảng thích ứng với các hiện tượng biến đổi khí hậu, tạo ra điều kiện sống tốt nhất cho con người.

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

- Ủng hộ người dân bị ảnh hưởng đại dịch; Ủng hộ đồng bào lũ lụt miền Trung;
- Hỗ trợ và mang không khí tết đến các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Bình Dương, Đồng Nai;
- Thường xuyên tham gia các chương trình "Vì cộng đồng" do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



## 4 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

| Diễn giải | TH 2022 | KH 2023 | TH 2023 | So sánh | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | % 2022/2023 | %TH2023/KH2023 |
| Doanh thu thuần | 7.957 | (4.325) | 3.801 | 47,77% | -88% |
| Lợi nhuận trước thuế | (61.786) | (15.935) | (15.620) | 25,28% | 98% |
| Lợi nhuận sau thuế | (61.786) | (15.935) | (15.620) | 25,28% | 98% |

ĐVT: Triệu đồng



Khép lại một năm 2023 đầy biến động, thị trường BĐS vẫn đang đối diện với nhiều khó khăn, thách thức chưa từng có. Khi nhiều doanh nghiệp phải tạm thời đóng cửa vì không có dòng tiền, phải thu hẹp quy mô để cố gắng vượt qua giai đoạn này. Rất hiếm dự án mới được phê duyệt, trong khi hàng nghìn dự án dở dang bị "đắp chiếu" do vướng mắc pháp lý và chờ hướng dẫn từ các cơ chế, chính sách pháp luật mới được thông qua.

Với các dự án BĐS mà Samland đang triển khai như: Dự án KDC Samland Nhơn Trạch (55 ha), Dự án Căn hộ Samland Riverside... cũng đối diện với tình trạng khó khăn tương tự, khi các vấn đề thủ tục pháp lý đã và đang ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm vừa qua vì vậy cũng chưa có nhiều đột phá mới, trong khi lợi nhuận vẫn đang ghi nhận lỗ luỹ kế. Tuy nhiên, các chỉ tiêu tài chính trong năm 2023 đã cho thấy nhiều thay đổi và cải thiện tích cực hơn, khi lợi nhuận đã giảm lỗ 75% so với cùng kỳ năm trước; Chi phí cũng đã cắt giảm tối đa, khi công ty thực hiện tái cơ cấu toàn diện hoạt động kinh doanh.

Với tinh thần luôn nhìn nhận và nhanh chóng sửa chữa khắc phục những hạn chế thiếu sót, quyết liệt tái cấu trúc, nhằm thích ứng với những khó khăn và thách thức mới, tạo bước đệm cho những năm sau. Trên cơ sở đó, Samland đã chủ động triển khai đồng bộ các giải pháp theo các mục tiêu, định hướng dài hạn của HĐQT công ty, chủ động cắt giảm chi phí, các khoản đầu tư chưa hiệu quả, nâng cao công tác quản trị dòng tiền ... nhằm tập trung đảm bảo hoạt động ổn định của công ty.



## 4 Tình hình tài chính

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN

| Chỉ tiêu | Năm 2022 | | Năm 2023 | | Tăng (+)/giảm(-) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | % |
| Tài sản ngắn hạn | 466.081 | 40% | 199.128 | 22% | (266.953) | -57% |
| Tài sản dài hạn | 689.816 | 60% | 699.033 | 78% | 9.217 | 1% |
| **Tổng Tài sản** | **1.155.896** | **100%** | **898.161** | **100%** | **(257.735)** | **-22%** |

ĐVT: Triệu đồng

### TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

| Chỉ tiêu | Năm 2022 | | Năm 2023 | | Tăng (+)/giảm(-) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | % |
| Nợ ngắn hạn | 400.169 | 99% | 158.113 | 99% | (242.056) | -60% |
| Nợ dài hạn | 2.164 | 1% | 2.104 | 1% | (60) | -3% |
| **Nợ phải trả** | **451.675** | **100%** | **402.332** | **100%** | **(242.116)** | **-60%** |

ĐVT: Triệu đồng

**Những thay đổi tài chính chủ yếu:**

- **Tài sản ngắn hạn** giảm hơn 267 tỷ (-57%) so với đầu năm. Nguyên nhân đến từ kết quả thu hồi các khoản phải thu ngắn hạn, để tăng cường thanh khoản theo yêu cầu tái cấu trúc công ty.
- **Tài sản dài hạn cuối năm tăng 88 tỷ đồng.** Không có sự thay đổi nhiều so với năm 2022, do hiện tại công ty chỉ tập trung vào 2 dự án trọng điểm vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý nên hầu như trong năm 2023 không phát sinh nhiều đối với khoản mục này.
- **Nợ ngắn hạn** giảm mạnh (-242 tỷ đồng) so với đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc đáo hạn các khoản trái phiếu và tín dụng ngân hàng làm giảm mạnh nợ vay trong năm 2023.
- **Nợ ngắn hạn** chiếm tỷ trọng nhỏ và hầu như không có phát sinh và thay đổi so với năm 2022
- **Vốn chủ sở hữu cuối năm 738 tỷ đồng (giảm 15,6 tỷ đồng).** Chủ yếu đến từ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023, đã tác động làm sụt giảm lợi nhuận chưa phân phối của công ty.

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



Công ty tập trung vào công tác quản lý nguồn nhân lực, rà soát và đánh giá năng lực, bố trí sắp xếp nhân sự phù hợp trình độ chuyên môn, tinh gọn bộ máy. Nâng cao vai trò, trách nhiệm của Ban điều hành, đảm bảo hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.

Rà soát hệ thống quy trình văn bản, thường xuyên cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các quy trình quy định phục vụ cho hoạt động chuyên môn các phòng ban và hoạt động điều hành của công ty.

Thực hiện tiết giảm chi phí hoạt động các phòng ban, hoạt động kinh doanh của công ty. Sử dụng chi phí đúng mục đích và phù hợp nhu cầu.

Trong năm 2023, công tác kiểm tra kiểm soát (kiểm soát nội bộ) cũng đã được triển khai đến từng đơn vị phòng ban, các ban quản lý dự án, qua đó giúp giảm tỷ lệ sai sót, gia tăng tính chính xác của dữ liệu. Đảm bảo tính liên hoàn, chính xác của các số liệu tài chính kế toán phục vụ cho việc điều hành hoạt động sản xuất, kinh doanh. Kịp thời đề xuất, cảnh báo rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động của công ty, giúp Ban điều hành quản trị nguồn lực tốt hơn.

## Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Năm 2024, doanh nghiệp vẫn phải tiếp tục đối mặt với những khó khăn trong hoạt động đầu tư và phát triển dự án bất động sản. Nền kinh tế nói chung cơ bản vẫn khó dự báo, nhưng khả năng sẽ không có biến động quá lớn, mà mang tính hồi phục là chính. Công ty vì vậy cũng không đặt kỳ vọng nhiều vào kế hoạch lợi nhuận, mà trọng tâm ưu tiên của năm 2024, công ty sẽ chủ yếu tập trung nguồn lực vào công tác giải quyết thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng tại các dự án KDC Nhơn Trạch, dự án Samland Riverside... Đây cũng là năm thị trường đón nhận những tín hiệu tích cực với sự hỗ trợ mạnh mẽ và quyết liệt từ chính sách pháp luật cho đến triển khai đồng bộ các giải pháp tháo gỡ khó khăn của Nhà nước. Trong đó, vướng mắc nhất của thị trường BĐS hiện nay và cũng như Samland nói chung là tính pháp lí của các dự án, chiếm khoảng 70 - 80% khó khăn

Ngoài ra, tiếp tục thực hiện tái cấu trúc, ổn định hệ thống cũng là mục tiêu quan trọng hiện nay, trong việc chủ động ứng phó kịp thời trước những rủi ro và thách thức của thị trường. Tìm kiếm và huy động các nguồn vốn với chi phí hợp lý để tài trợ cho các dự án thời gian tới cũng sẽ là vấn đề trọng tâm hướng đến trong năm 2024 của công ty. Với những định hướng hoạt động đó, Công ty dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2023 | Kế hoạch 2024 | KH 2024/TH 2023 |
|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 4.483 | 29.603 | 560% |
| - Doanh thu SXKD | 3.801 | (397) | -110% |
| - Doanh thu tài chính | 682 | 30.000 | 4.299% |
| Lợi nhuận trước thuế | (15.620) | 1.168 | 107% |

Về việc triển khai phương hướng nhiệm vụ năm 2024 Công ty sẽ tập trung vào công tác quản trị doanh nghiệp, chỉ đạo thực hiện các công việc chiến lược trọng tâm giúp các bộ phận chức năng phát huy mọi nguồn lực nhằm hoàn thành kế hoạch đã đề ra.



# 4 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## 4 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2023 tiếp tục là một năm thử thách đối với doanh nghiệp BĐS, khi thị trường vẫn đang phải đối mặt với nhiều khó khăn do những ách tắc chính về pháp lý và nguồn vốn; lạm phát và lãi suất... đã phần nào ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án của công ty. Cùng với đó, để thích ứng với những biến động của thị trường, hàng loạt các biện pháp tái cấu trúc đã được ban lãnh đạo công ty đưa ra như: dừng các hoạt động đầu tư, M&A; cắt giảm chi phí, giảm nhân sự ... nhằm ổn định dòng tiền và tập trung vào các hoạt động đầu tư trọng điểm của công ty. Chính vì vậy, các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong năm 2023 về cơ bản đã hoàn thành theo kế hoạch đặt ra của Đại hội cổ đông, khi lợi nhuận năm 2023 của công ty cũng đã giảm lỗ 75% so với cùng kỳ, kết quả này có được nhờ sự đồng bộ thống nhất triển khai các chỉ đạo và phương hướng kinh doanh từ ban điều hành cho đến nhân viên công ty.



Trong công tác quản trị chiến lược, Hội đồng quản trị đã định hướng phát huy tối đa mọi nguồn lực, hỗ trợ công tác quản trị điều hành. Thực hiện quản trị công ty theo đúng các quy định pháp luật, Điều lệ, quy chế hoạt động của HĐQT, các quy chế nội bộ công ty....Đồng thời, tạo điều kiện thuận lợi Ban Tổng Giám đốc chủ động trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đáp ứng kịp thời những xu hướng, thay đổi liên tục của thị trường, đặc biệt trong môi trường kinh tế đầy biến động thách thức như hiện nay, nhằm đảm bảo hệ thống vận hành an toàn, hiệu quả, bền vững.

Trong thời gian đến, công ty sẽ đề ra những giải pháp thích ứng phù hợp với những chuyển biến của thị trường, xu hướng phát triển của ngành; thúc đẩy những mục tiêu và chiến lược trung dài hạn của công ty; qua đó, góp phần giữ vững được các giá trị cốt lõi mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc luôn cố gắng mang lại cho cổ đông, người lao động của Samland.



## 4 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã cố gắng, nỗ lực thực hiện theo Nghị quyết mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó. Hội đồng quản trị đánh giá cao những nỗ lực và quyết tâm của tất cả thành viên trong việc điều hành hoạt động của Công ty. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện khá tốt các công tác tổ chức nhân sự, quản trị, thông qua những giải pháp điều hành các mặt của hoạt động kinh doanh thường niên, đảm bảo được sự phù hợp và kịp thời. Tuy nhiên Ban điều hành cũng cần tăng cường thúc đẩy các công tác sau:

- Tìm kiếm các quỹ đầu tư, huy động các nguồn vốn mới với chi phí hợp lý, tạo nguồn lực tối đa nhằm đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản;
- Đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý và giải phóng mặt bằng tại các dự án chậm tiến độ để sớm đưa dự án vào triển khai theo kế hoạch đặt ra.

Mặc dù vẫn còn tồn tại vấn đề liên quan đến các dự án đang triển khai, cũng như biến động của thị trường tài chính hay suy giảm của ngành bất động sản nên kết quả lợi nhuận không đạt như kỳ vọng đề ra nhưng Hội đồng quản trị vẫn ghi nhận những giá trị mà các thành viên Ban Điều hành đã cống hiến cho Công ty trong năm 2023. Hy vọng rằng trong thời gian tới, với việc triển khai nhiều giải pháp mới, hiệu quả kinh doanh của Công ty sẽ có nhiều sự cải thiện.



## 4 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

**CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2024**

ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2023 | Kế hoạch 2024 | KH 2024/TH 2023 |
|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 4.483 | 29.603 | 560% |
| - Doanh thu SXKD | 3.801 | (397) | -110% |
| - Doanh thu tài chính | 682 | 30.000 | 4.299% |
| Lợi nhuận trước thuế | (15.620) | 1.168 | 107% |



# 4 QUẢN TRỊ CÔNG TY

## CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Dựa trên các định hướng phát triển và mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trước những cơ hội và thách thức của thị trường, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành bằng các biện pháp đồng bộ kết hợp với giải pháp mạnh, linh hoạt phản ứng phù hợp với thị trường để định hướng phát triển Công ty đặt được các mục tiêu chính như sau:

**Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dự án:**

• Tập trung quyết liệt triển khai các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng dự án Samland Riverside, dự án Nhơn Trạch.

• Hỗ trợ Ban điều hành tiếp cận các định chế tài chính, quỹ đầu tư, nhằm huy động các nguồn vốn mới với chi phí hợp lý; Nhất là trong bối cảnh chi phí vốn tăng cao, các kênh huy động vốn chính như: ngân hàng, chứng khoán và trái phiếu ..cho lĩnh vực bất động sản đều bị tắt nghẽn.

**Các hoạt động khác:**

• Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, tạo điều kiện giúp nhân viên trong phát huy hết những khả năng, giảm lãng phí nguồn lực và đáp ứng nhu cầu phát triển của tổ chức.

• Kiểm toán nội bộ phối hợp Ban kiểm soát công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động kinh doanh định kỳ, Kiểm tra giám sát  tình hình quản lý chi phí của Công ty và các dự án đầu tư đang triển khai.

• Hoàn thiện hệ thống quản trị, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức, tạo nên một đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, mang đặc trưng của Samland.



## 4 Hội đồng quản trị Công ty

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Bà Nguyễn Thu Hằng | Chủ tịch HĐQT | 111 | 0% |
| 2 | Ông Trần Việt Anh | Thành viên | 0 | 0% |
| 3 | Ông Phương Quốc Vĩnh | Thành viên | 0 | 0% |
| 4 | Ông Trần Oanh | Thành viên | 0 | 0% |

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

- Ngày 20/02/2023, Hội đồng quản trị thống nhất thông qua:
  + Chấp thuận ông Trần Việt Anh thôi giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT, tiếp tục chức vụ thành viên HĐQT Công ty cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ.
  + Bầu bà Nguyễn Thu Hằng giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ.
- Ngày 21/04/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất:
  + Miễn nhiệm 02 thành viên HĐQT đã có đơn từ nhiệm là: Ông Nguyễn Minh Tùng và Bà Lê Thị Lan Hương.
  + Bầu bổ sung ông Trần Oanh là thành viên HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025.

Hội đồng quản trị đã báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất. Đồng thời, Công ty đã công bố thông tin về sự kiện này.

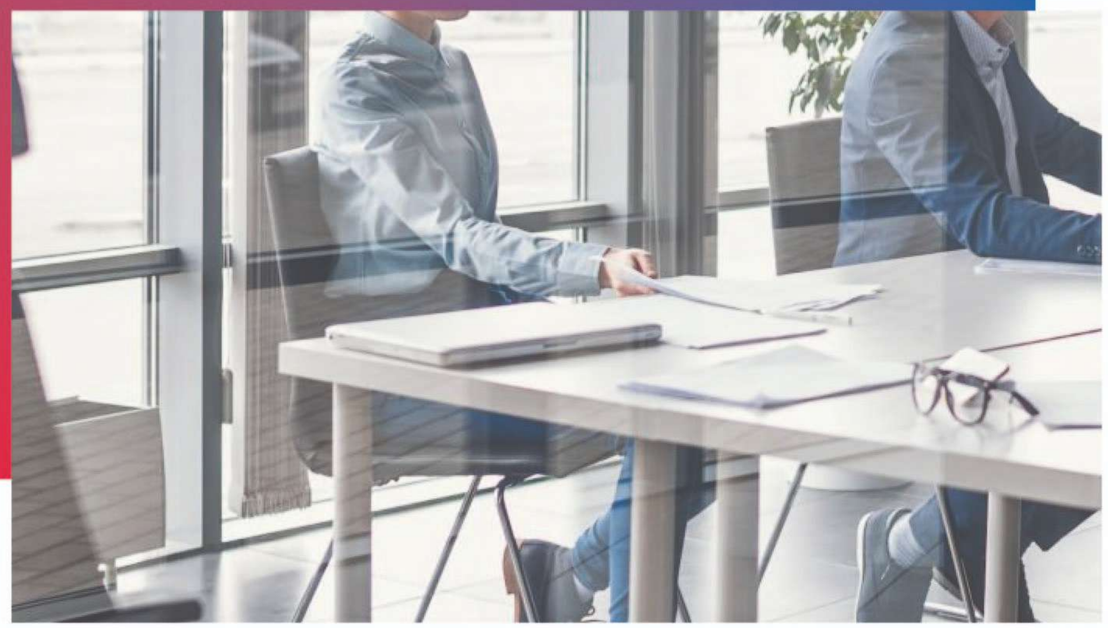


# 4 Hoạt động của HĐQT

## Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

| STT | Thành viên HĐQT | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Bà Nguyễn Thu Hằng | 07/07 | 100% | - |
| 2 | Ông Trần Việt Anh | 07/07 | 100% | - |
| 3 | Ông Phương Quốc Vĩnh | 07/07 | 100% | - |
| 4 | Bà Lê Thị Lan Hương | 04/07 | 57% | Miễn nhiệm từ ngày 21/4/2023 |
| 5 | Ông Nguyễn Minh Tùng | 0 | 0% | Từ nhiệm công tác từ 20/2/2023 |
| 6 | Ông Trần Oanh | 02/07 | 28% | Bầu bổ sung từ ngày 21/4/2023 |

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





## Các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2023

| STT | Số NQ/QĐ | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 02/2023/ QĐ-HĐQT | 20/02/2023 | Thay đổi nhân sự giữ chức vụ Chủ tịch NQ-HĐQT Công ty. | 100% |
| 2 | 03/2022/ NQ-HĐQT | 20/02/2023 | Thay đổi TGĐ - kiêm Đại diện pháp luật của Công ty. | 100% |
| 3 | 04/2023/ NQ-HĐQT | 07/03/2023 | Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2023 | 100% |
| 4 | 05/2023/ NQ-HĐQT | 31/03/2023 | Thông qua tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 | 100% |
| 5 | 01/2023/ NQ-ĐHĐCĐ | 21/04/2023 | Nghị quyết và biên bản ĐHĐCĐ thường niên 2023. | 100% |
| 6 | 06/2023/ NQ-HĐQT | 28/06/2023 | Thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với người/tổ chức có liên quan 2023 | 100% |
| 7 | 07/2023/ NQ-HĐQT | 06/04/2023 | Thông qua lựa chọn công ty AASC là đơn vị thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC 2023 | 100% |

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



# 4 Ban kiểm soát Công ty

## DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT

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

(*) Ngày 27/04/2022, Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 đã bầu bổ sung Ông Đặng Văn Tuyển giữ chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025.

## THÔNG TIN LÝ LỊCH

### Ông Lê Văn Minh - Trưởng Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 09/05/1975.
- Nơi sinh: Khánh Hòa.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai.
  - Kiểm soát viên Công ty Cổ phần TD KNG Trường Thành.
  - Kiểm soát viên Tổng Công ty Sản Xuất Xuất Nhập Khẩu Bình Dương.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện tại: 0 CP (0% VĐL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

### Bà Võ Nữ Từ Anh – Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 29/05/1980.
- Nơi sinh: Đà Nẵng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kiểm soát viên.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Sam Holdings.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

### Ông Đặng Văn Tuyển – Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 14/08/1988.
- Nơi sinh: Hưng Yên
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kiểm soát viên.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ tại Công ty Cổ phần Sam Holdings.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

• Trong năm 2022, HĐQT tổ chức họp thường xuyên định kỳ theo quý và các cuộc họp bất thường khi cần thiết về những vấn đề chính yếu của Công ty. Từ đó đưa ra đề xuất, cách thức giải quyết các vướng mắc trong hoạt động kinh doanh, đúng với quyền hạn và trách nhiệm theo pháp luật và Điều lệ quy định.

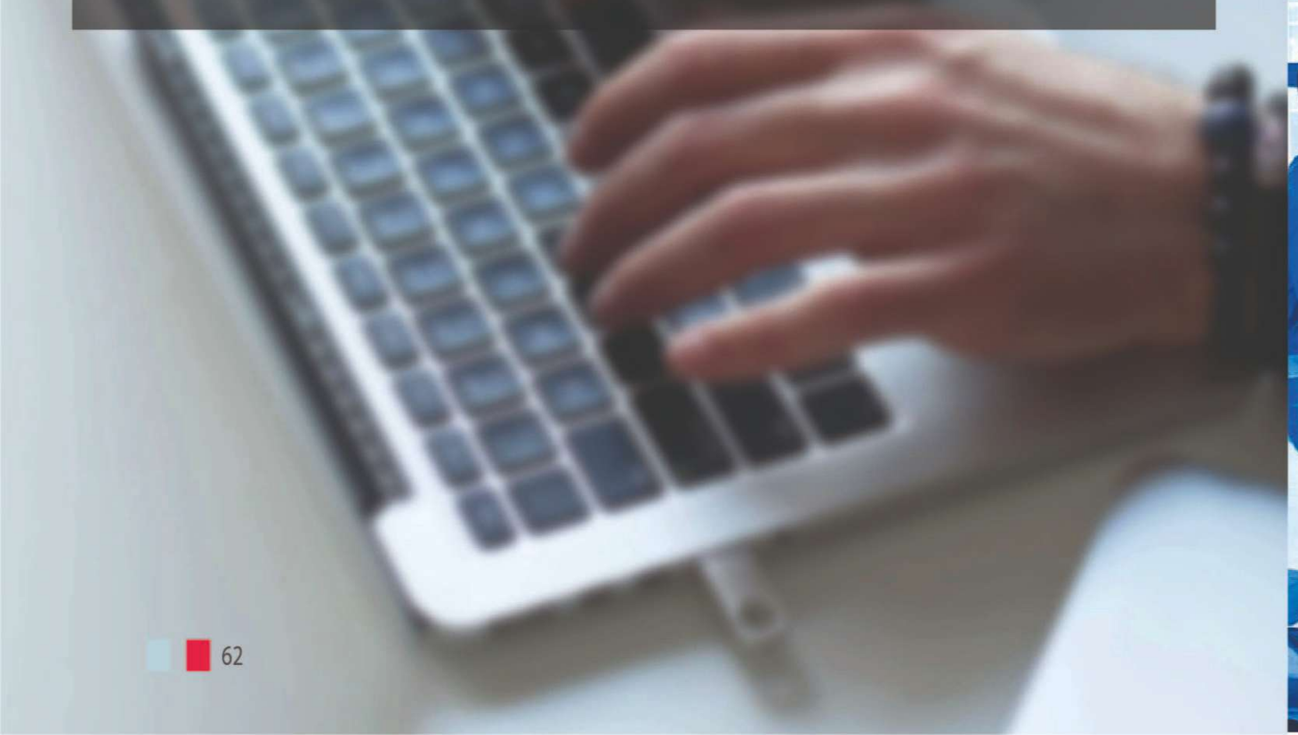
• Đưa ra đánh giá đối với HĐQT và Ban điều hành về kết quả hoạt động kinh doanh cho từng quý và cả năm được đưa ra trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao phó.

• Tham gia góp ý, đề xuất các ý kiến cho HĐQT và Ban điều hành trong công tác hoàn thiện bộ máy nhân sự, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy, xây dựng thương hiệu.

• Giám sát hoạt động tăng vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư vào các dự án, các quỹ đất.

• Thẩm định các báo cáo tài chính hàng quý của Công ty và phối hợp với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC xem xét các ảnh hưởng trong công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của Báo cáo Kiểm toán.

• Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định, minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích của cổ đông.





## SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

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

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



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

## THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

| I | HĐQT | Thù lao và lương | Thưởng |
|---|---|---|---|
| 1 | Trần Việt Anh | 119.629.631 | - |
| 2 | Nguyễn Minh Tùng | 299.579.957 | - |
| 3 | Phương Quốc Vĩnh | 106.666.668 | - |
| 4 | Trần Oanh | 73.846.155 | - |
| 5 | Nguyễn Thu Hằng | 187.037.040 | - |
| **II** | **BKS** | **Thù lao và lương** | **Thưởng** |
| 1 | Lê Văn Minh | 93.333.336 | - |
| 2 | Võ Nữ Từ Anh | 39.999.996 | - |
| 3 | Đặng Văn Tuyển | 39.999.996 | - |



## HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

| Bên liên quan | Quan hệ | Giao dịch | Giá trị |
|---|---|---|---|
| Công ty CP SAM Holdings | Công ty mẹ | Nhận góp vốn HTĐT | 68.200.000.000 vnđ |
| | | Nhận hoàn tiền HTĐT | 135.500.000.000 vnđ |
| | | Nhận tiền HTĐT | 128.000.000.000 vnđ |
| | | Hoàn trả tiền HTĐT | 128.000.000.000 vnđ |
| | | Nhận lãi HTĐT | 1.218.054.794 vnđ |
| | | Lợi nhuận từ HTĐT | 667.000.000 vnđ |
| Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm | Công ty con của Cty mẹ | Mua hàng hoá dịch vụ | 58.877.020 vnđ |
| | | Lãi vay | 3.399.999.999 vnđ |
| Cty Cp Dịch vụ Du lịch Phú Thọ | Cty liên kết với Cty mẹ | Mua hàng hoá dịch vụ | 288.950.438 vnđ |




# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2023

# 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 2023.

## 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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bà | Nguyễn Thu Hằng | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 20/02/2023 |
| Ông | Trần Việt Anh | Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 20/02/2023 |
| | | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/02/2023 |
| Ông | Nguyễn Minh Tùng | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 21/04/2023 |
| Ông | Phương Quốc Vĩnh | Thành viên | |
| Ông | Trần Oanh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2023 |
| Bà | Lê Thị Lan Hương | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2023 |

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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





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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

**Trần Việt Anh**
Tổng Giám đốc
*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024*

Số: 210224.001/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 29 tháng 01 năm 2024, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

**Ngô Minh Quý**
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1

**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 21 tháng 02 năm 2024*





# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **199.128.022.867** | **466.080.557.493** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **03** | **4.622.766.320** | **1.020.614.121** |
| 111 | 1. Tiền | | 4.622.766.320 | 1.020.614.121 |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **04** | **20.776.800.000** | **35.290.867.000** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 22.368.562.590 | 56.850.861.986 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (1.591.762.590) | (21.559.994.986) |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **161.800.957.403** | **421.224.173.178** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 12.505.010.072 | 15.844.600.594 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 516.953.000 | 2.827.851.110 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 148.874.739.147 | 402.551.721.474 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (95.744.816) | - |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **09** | **2.622.268.576** | **31.951.488** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 2.622.268.576 | 31.951.488 |
| **150** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **9.305.230.568** | **8.512.951.706** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 14 | 18.269.181 | 11.204.618 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 9.286.961.387 | 8.501.747.088 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **699.032.721.660** | **689.815.565.143** |
| **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | | **22.174.239.400** | **30.254.518.108** |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 05 | 17.641.845.217 | 25.439.787.052 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 07 | 4.532.394.183 | 4.814.731.056 |
| **220** | **II. Tài sản cố định** | | **595.517.024** | **875.307.381** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 595.517.024 | 875.307.381 |
| *222* | - *Nguyên giá* | | *2.746.651.509* | *2.839.971.509* |
| *223* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(2.151.134.485)* | *(1.964.664.128)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | - | - |
| *228* | - *Nguyên giá* | | *60.000.000* | *60.000.000* |
| *229* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(60.000.000)* | *(60.000.000)* |
| **230** | **III. Bất động sản đầu tư** | **13** | **1.877.438.891** | **1.924.083.335** |
| 231 | - Nguyên giá | | 2.099.000.000 | 2.099.000.000 |
| 232 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | | (221.561.109) | (174.916.665) |
| **240** | **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **10** | **665.337.527.902** | **646.415.998.302** |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | 665.337.527.902 | 646.415.998.302 |
| **260** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | | **9.047.998.443** | **10.345.658.017** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 9.047.998.443 | 10.345.658.017 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **898.160.744.527** | **1.155.896.122.636** |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*

*(tiếp theo)*

| Mã số | | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **300** | **C.** | **NỢ PHẢI TRẢ** | | **160.216.642.010** | **402.332.480.142** |
| **310** | **I.** | **Nợ ngắn hạn** | | **158.112.642.010** | **400.168.580.892** |
| 311 | 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 1.008.662.776 | 617.315.636 |
| 312 | 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 1.577.235.865 | 1.697.290.865 |
| 313 | 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 57.924.667 | 362.179.909 |
| 314 | 4. | Phải trả người lao động | | 1.159.025.900 | 1.835.231.850 |
| 315 | 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 6.399.896.375 | 14.616.843.445 |
| 318 | 6. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 21 | 48.000.000 | 48.000.000 |
| 319 | 7. | Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 96.285.770.926 | 19.215.718.828 |
| 320 | 8. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 15 | 50.000.000.000 | 359.969.999.658 |
| 322 | 9. | Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 1.576.125.501 | 1.806.000.701 |
| **330** | **II.** | **Nợ dài hạn** | | **2.104.000.000** | **2.163.899.250** |
| 331 | 1. | Phải trả người bán dài hạn | 16 | 220.000.000 | 231.899.250 |
| 336 | 2. | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 21 | 1.884.000.000 | 1.932.000.000 |
| **400** | **D.** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **737.944.102.517** | **753.563.642.494** |
| **410** | **I.** | **Vốn chủ sở hữu** | **22** | **737.944.102.517** | **753.563.642.494** |
| 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 | | (48.049.145.790) | (32.429.605.813) |
| *421a* | | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *(32.429.605.813)* | *29.356.254.724* |
| *421b* | | *LNST chưa phân phối năm nay* | | *(15.619.539.977)* | *(61.785.860.537)* |
| **440** | | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **898.160.744.527** | **1.155.896.122.636** |

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

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024*



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Năm 2023*

| Mã số | | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **01** | **1.** | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **24** | **6.951.083.353** | **20.132.080.624** |
| 02 | 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 25 | 3.149.707.275 | 12.174.745.455 |
| **10** | **3.** | **Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **3.801.376.078** | **7.957.335.169** |
| **11** | **4.** | **Giá vốn hàng bán** | **26** | **3.458.683.310** | **10.844.961.008** |
| **20** | **5.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **342.692.768** | **(2.887.625.839)** |
| 21 | 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 27 | 682.485.529 | 6.221.282.885 |
| 22 | 7. | Chi phí tài chính | 28 | 3.001.575.760 | 49.564.800.610 |
| *23* | | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *7.909.045.723* | *5.409.371.223* |
| 25 | 8. | Chi phí bán hàng | 29 | 876.020.480 | 1.219.744.942 |
| 26 | 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | 10.520.831.473 | 13.116.825.297 |
| **30** | **10.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(13.373.249.416)** | **(60.567.713.803)** |
| 31 | 11. | Thu nhập khác | 31 | 249.671.780 | 90.389.066 |
| 32 | 12. | Chi phí khác | 32 | 2.495.962.341 | 1.308.535.800 |
| **40** | **13.** | **Lợi nhuận khác** | | **(2.246.290.561)** | **(1.218.146.734)** |
| **50** | **14.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **(15.619.539.977)** | **(61.785.860.537)** |
| 51 | 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 33 | - | - |
| 52 | 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - |
| **60** | **17.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **(15.619.539.977)** | **(61.785.860.537)** |
| **70** | **18.** | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **34** | **(199)** | **(786)** |

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

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*Năm 2023*

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| | **I.** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| ***01*** | ***1.*** | ***Lợi nhuận trước thuế*** | | ***(15.619.539.977)*** | ***(61.785.860.537)*** |
| | ***2.*** | ***Điều chỉnh cho các khoản*** | | | |
| 02 | - | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 284.221.461 | 451.994.974 |
| 03 | - | Các khoản dự phòng | | (19.872.487.580) | 20.117.090.226 |
| 05 | - | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (646.135.152) | (3.555.037.981) |
| 06 | - | Chi phí lãi vay | | 7.909.045.723 | 5.409.371.223 |
| ***08*** | ***3.*** | ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | | ***(27.944.895.525)*** | ***(39.362.442.095)*** |
| 09 | - | Tăng, giảm các khoản phải thu | | 266.071.480.574 | 77.661.265.830 |
| 10 | - | Tăng, giảm hàng tồn kho | | (20.344.681.734) | (102.803.443.652) |
| 11 | - | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 71.301.422.344 | (26.386.993.371) |
| 12 | - | Tăng, giảm chi phí trả trước | | 1.290.595.011 | (1.292.361.652) |
| 13 | - | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | 34.482.299.396 | 5.249.733.001 |
| 14 | - | Tiền lãi vay đã trả | | (11.126.431.341) | (5.409.371.223) |
| 15 | - | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | - | (1.001.461.407) |
| 17 | - | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (229.875.200) | (289.128.500) |
| ***20*** | | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***313.499.913.525*** | ***(93.634.203.069)*** |
| | **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) |
| 22 | 2. | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 5.862.963 | - |
| 24 | 3. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | 24.290.000.000 |
| 27 | 4. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 1.233.540.323 | 6.177.733.602 |
| ***30*** | | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***1.239.403.286*** | ***30.324.873.002*** |
| | **III.** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. | Tiền thu từ đi vay | | 64.440.028.727 | 178.307.189.893 |
| 34 | 2. | Tiền trả nợ gốc vay | | (375.577.193.339) | (202.398.779.149) |
| ***40*** | | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***(311.137.164.612)*** | ***(24.091.589.256)*** |
| **50** | | **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | | **3.602.152.199** | **(87.400.919.323)** |



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*Năm 2023*

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|---|---|---|---|
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **1.020.614.121** | **88.421.533.444** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **03** | **4.622.766.320** | **1.020.614.121** |

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

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024*

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Năm 2023*

## 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 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 785.730.950.000 VND; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 20 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là: 37 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Bất động sản.

**Ngành nghề kinh doanh**

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Trong năm 2023, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty cũng giảm mạnh do các dự án chung cư đã được bán hết trong các kỳ trước dẫn đến Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ năm nay giảm 13,1 tỷ VND so với năm trước, Giá vốn hàng bán giảm 7,3 tỷ VND, Hàng bán bị trả lại giảm 9,02 tỷ VND dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 3,23 tỷ VND. Bên cạnh đó, Công ty đầu tư ít hơn vào lĩnh vực chứng khoán, thực hiện thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh, hoàn nhập chi phí dự phòng đã trích, do đó, Chi phí tài chính năm nay giảm 46,5 tỷ VND so với năm trước.
Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty lỗ 15,6 tỷ VND, giảm lỗ 46,1 tỷ VND so với năm trước.

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

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

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

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

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

### 2.4 . 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.

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

### 2.6 . 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 2.7 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

## 2.8 . 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.

*Giá trị ghi nhận sau ban đầu*

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 01 - 02 | năm |
| - Phương tiện vận tải | 08 | năm |
| - Thiết bị văn phòng | 04 - 05 | năm |
| - 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:

| | | |
|---|---|---|
| - Quyền sử dụng đất | 45 | năm |

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

- Hợp đồng BCC với Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Sunico: trong đó, Công ty là bên nhận tiền góp vốn cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo tỷ lệ vốn góp. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo tài chính các nội dung phát sinh liên quan đến nội dung hợp tác kinh doanh.

## 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 từ 01 năm đến 03 năm.

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

### 2.16 . Chi phí phải trả

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

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

### 2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính 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 năm tài chính.

### 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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





*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

### 2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

### 2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, 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 năm.

### 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;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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 năm.

### 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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | - | 4.093.243 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 4.622.766.320 | 1.016.520.878 |
| | **4.622.766.320** | **1.020.614.121** |





## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### Chứng khoán kinh doanh

| | Mã chứng khoán | 31/12/2023 | | | 01/01/2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 Chứng khoán SSI | SSI | - | - | - | 1.900.021.276 | 1.558.485.000 | (341.536.276) |
| 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) |
| Công ty Cổ phần DNP Holding | DNP | 22.368.562.590 | 20.776.800.000 | (1.591.762.590) | - | - | - |
| | | **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 của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 30/12/2022 và 29/12/2023.

## 5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | - |
| - Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt | 9.190.080.257 | - | 12.851.289.869 | - |
| - Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport | 2.749.692.000 | - | 2.062.269.000 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 565.237.815 | (95.744.816) | 884.750.226 | - |
| | **12.505.010.072** | **(95.744.816)** | **15.844.600.594** | **-** |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| ***Bên khác*** | | | | |
| - Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt | 9.163.628.217 | - | 16.274.147.052 | - |
| - Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport | 8.478.217.000 | - | 9.165.640.000 | - |
| | **17.641.845.217** | **-** | **25.439.787.052** | **-** |

## 6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | - |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO | 271.953.000 | - | 271.953.000 | - |
| - Trả trước cho người bán khác | 245.000.000 | - | 534.598.110 | - |
| | **516.953.000** | **-** | **2.827.851.110** | **-** |

## 7 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | 667.000.000 | - | 1.218.054.794 | - |
| - Phải thu về tạm ứng | 4.820.722.192 | - | 2.114.200.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ [1] | 4.299.500.000 | - | 4.302.500.000 | - |
| - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch [2] | 48.977.063.000 | - | 248.977.063.000 | - |
| - Phải thu về hợp tác đầu tư [3] | 89.610.000.000 | - | 145.472.000.000 | - |
| - Phải thu khác | 500.453.955 | - | 467.903.680 | - |
| | **148.874.739.147** | **-** | **402.551.721.474** | **-** |





## 7 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| - Ký cược, ký quỹ [1] | 4.532.394.183 | - | 4.814.731.056 | - |
| | **4.532.394.183** | **-** | **4.814.731.056** | **-** |
| **c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan** | | | | |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | 28.667.000.000 | - | 96.518.054.794 | - |
| | **28.667.000.000** | **-** | **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, cụ thể như sau:

- 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.

## 8 . NỢ XẤU

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | | | | |
| + *Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside* | *565.237.815* | *469.492.999* | - | - |
| | **565.237.815** | **469.492.999** | **-** | **-** |

## 9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công cụ, dụng cụ | 5.430.654 | - | 31.951.488 | - |
| Hàng hoá (*) | 2.616.837.922 | - | - | - |
| | **2.622.268.576** | - | **31.951.488** | - |

(*) Giá trị hàng hóa bất động sản là căn hộ thuộc Chung cư Giai Việt mà Công ty nhận lại trong năm sau khi đã thanh lý các hợp đồng mua bán thực hiện trước đó.

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

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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) | 134.603.435.977 | 134.603.435.977 | 133.719.183.882 | 133.719.183.882 |
| - Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (2) | 530.734.091.925 | 530.734.091.925 | 512.696.814.420 | 512.696.814.420 |
| | **665.337.527.902** | **665.337.527.902** | **646.415.998.302** | **646.415.998.302** |

**Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2023:**

(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 31/12/2023, 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.



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

## 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 năm | 37.600.000 | 2.390.890.909 | 411.480.600 | 2.839.971.509 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (93.320.000) | (93.320.000) |
| **Số dư cuối năm** | **37.600.000** | **2.390.890.909** | **318.160.600** | **2.746.651.509** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | |
| Số dư đầu năm | 37.600.000 | 1.772.140.909 | 154.923.219 | 1.964.664.128 |
| - Khấu hao trong năm | - | 154.687.500 | 82.889.517 | 237.577.017 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (51.106.660) | (51.106.660) |
| **Số dư cuối năm** | **37.600.000** | **1.926.828.409** | **186.706.076** | **2.151.134.485** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | 618.750.000 | 256.557.381 | 875.307.381 |
| **Tại ngày cuối năm** | **-** | **464.062.500** | **131.454.524** | **595.517.024** |

Trong đó

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.190.990.909 VND.

## 12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2023, 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. Nguyên giá Tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 60.000.000 VND.

## 13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Giá trị quyền sử dụng đất (*) | Cộng |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 2.099.000.000 | 2.099.000.000 |
| **Số dư cuối năm** | **2.099.000.000** | **2.099.000.000** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | 174.916.665 | 174.916.665 |
| - Khấu hao trong năm | 46.644.444 | 46.644.444 |
| **Số dư cuối năm** | **221.561.109** | **221.561.109** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | 1.924.083.335 | 1.924.083.335 |
| **Tại ngày cuối năm** | **1.877.438.891** | **1.877.438.891** |

*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 31/12/2023. 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 432 $m^2$ tại số 207A, Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh 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 432 $m^2$. 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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | - | 8.887.497 |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 18.269.181 | 2.317.121 |
| | **18.269.181** | **11.204.618** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Chi phí hoa hồng bán hàng (*) | 8.679.638.720 | 8.679.638.720 |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 100.535.005 | 213.476.799 |
| - Chi phí sửa chữa văn phòng công ty | - | 1.438.814.109 |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác | 267.824.718 | 13.728.389 |
| | **9.047.998.443** | **10.345.658.017** |

(*) 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

| | 01/01/2023 | | Trong năm | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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** | **97.237.164.612** | **97.237.164.612** | **64.440.028.727** | **111.677.193.339** | **50.000.000.000** | **50.000.000.000** |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công | 10.287.164.612 | 10.287.164.612 | 7.740.028.727 | 18.027.193.339 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | - | 10.000.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia | 10.950.000.000 | 10.950.000.000 | - | 10.950.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm (*) | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | - | - | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Suinco | 16.000.000.000 | 16.000.000.000 | 56.700.000.000 | 72.700.000.000 | - | - |
| - **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 | 177.500.000.000 | 177.500.000.000 | - | 177.500.000.000 | - | - |
| ***Trái phiếu thường (**)*** | ***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) | - | - |
| | **359.969.999.658** | **359.969.999.658** | **64.440.028.727** | **374.410.028.385** | **50.000.000.000** | **50.000.000.000** |

## 15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

| | 01/01/2023 | | Trong năm | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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*** | ***177.500.000.000*** | ***177.500.000.000*** | **-** | ***177.500.000.000*** | **-** | **-** |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh | 177.500.000.000 | 177.500.000.000 | - | 177.500.000.000 | - | - |
| - ***Trái phiếu thường*** (**) | ***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) | - | - |
| | **262.732.835.046** | **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 | - | - | | | - | - |

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

| | Mối quan hệ | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 4.266.301.368 | 50.000.000.000 | 866.301.369 |
| | | **50.000.000.000** | **4.266.301.368** | **50.000.000.000** | **866.301.369** |



## 15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| Hợp đồng | Lãi suất | Thời hạn | Hình thức đảm bảo | Mục đích vay | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | VND | VND |
| ***Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm*** | | | | | | |
| Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/STL-SHDs/HĐVV ngày 30/09/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/09/2023 | 6,8%/năm | 12 tháng | Tín chấp | Bổ sung vốn lưu động | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |

**(**) 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 VND/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 năm: 0 VND;
- Đến ngày 21/04/2023, theo Công văn số 20-23/CV/SLD-PTC về Công bố thông tin về kết quả mua lại trái phiếu trước hạn, Công ty đã mua lại 2.124 trái phiếu, khối lượng trái phiếu còn lại là 251 trái phiếu. Đến ngày 14/07/2023, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ trái phiếu phát hành.

## 16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 TNHH Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Long Vân | - | - | 202.500.000 | 202.500.000 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng và Nội thất MTA | 898.967.138 | 898.967.138 | - | - |
| - Các đối tượng khác | 109.695.638 | 109.695.638 | 414.815.636 | 414.815.636 |
| | **1.008.662.776** | **1.008.662.776** | **617.315.636** | **617.315.636** |
| **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 |
| | **220.000.000** | **220.000.000** | **231.899.250** | **231.899.250** |

## 17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | 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 |
| - Các đối tượng khác | - | 120.055.000 |
| | **1.577.235.865** | **1.697.290.865** |

(*) 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 năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 362.179.909 | 1.069.651.326 | 1.373.906.568 | - | 57.924.667 |
| - Các loại thuế khác | - | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - | - |
| | **-** | **362.179.909** | **1.073.651.326** | **1.377.906.568** | **-** | **57.924.667** |

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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay | 5.374.646.185 | 11.851.779.747 |
| - Chi phí lãi trái phiếu | - | 99.419.178 |
| - Chi phí sửa chữa văn phòng công ty | - | 1.071.668.441 |
| - Chi phí phải trả khác | 1.025.250.190 | 1.593.976.079 |
| | **6.399.896.375** | **14.616.843.445** |

## 20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Kinh phí công đoàn | 35.917.620 | 52.525.800 |
| - Thu hộ phí bảo trì dự án | - | 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 | 30.000.000 |
| - Chi phí lãi vay phải trả | 4.266.301.368 | 1.006.553.424 |
| - Phải trả về Hợp tác đầu tư - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco (*) | 91.571.000.000 | - |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 261.010.648 | 230.564.648 |
| | **96.285.770.926** | **19.215.718.828** |
| **b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan** | | |
| - Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm | 4.266.301.368 | 866.301.369 |
| | **4.266.301.368** | **866.301.369** |

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với bên liên quan là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2023/HTĐT/SLD-SUNICO ngày 01/10/2023, với mục đích hợp tác kinh doanh: Dự án "Chung cư cao tầng kết hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng" tại 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Lợi nhuận được chia sẽ tính theo tỷ lệ vốn góp, trong đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom góp 63,06% tương đương 170,699 tỷ VND và Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco góp 36,94% tương đương 100 tỷ VND. Thời hạn thực hiện hợp tác đầu tư đến khi Công ty hoàn trả đầy đủ các khoản lợi nhuận và gốc hợp tác.

## 21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | 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 | 1.884.000.000 | 1.932.000.000 |
| | **1.884.000.000** | **1.932.000.000** |





## 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 năm trước** | **785.730.950.000** | **(347.636.692)** | **609.934.999** | **29.356.254.724** | **815.349.503.031** |
| Lỗ trong năm trước | - | - | - | (61.785.860.537) | (61.785.860.537) |
| **Số dư cuối năm trước** | **785.730.950.000** | **(347.636.692)** | **609.934.999** | **(32.429.605.813)** | **753.563.642.494** |
| **Số dư đầu năm nay** | **785.730.950.000** | **(347.636.692)** | **609.934.999** | **(32.429.605.813)** | **753.563.642.494** |
| Lỗ trong năm nay | - | - | - | (15.619.539.977) | (15.619.539.977) |
| **Số dư cuối năm nay** | **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**

| | 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 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - *Vốn góp đầu năm* | *785.730.950.000* | *785.730.950.000* |
| - *Vốn góp cuối năm* | *785.730.950.000* | *785.730.950.000* |
| Cổ tức, lợi nhuận | | |
| - *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm* | *121.541.290* | *121.541.290* |
| - *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm* | *121.541.290* | *121.541.290* |

**d) Cổ phiếu**

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| 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 VND/cổ phần.

**e) Các quỹ của công ty**

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | 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 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Từ 1 năm trở xuống | - | 233.000.000 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | - | 288.000.000 |
| - Trên 5 năm | - | 66.000.000 |
| | **-** | **587.000.000** |



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Từ 1 năm trở xuống | 984.948.352 | 1.104.193.314 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 2.881.366.470 | 8.962.724.429 |
| | **3.866.314.822** | **10.066.917.742** |

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

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản | - | 9.500.755.600 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 6.951.083.353 | 10.631.325.024 |
| | **6.951.083.353** | **20.132.080.624** |

## 25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Hàng bán bị trả lại | 3.149.707.275 | 12.174.745.455 |
| | **3.149.707.275** | **12.174.745.455** |

## 26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản | (2.616.837.922) | 1.174.726.194 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 6.075.521.232 | 9.670.234.814 |
| | **3.458.683.310** | **10.844.961.008** |

## 27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi | 7.797.529 | 3.555.037.981 |
| Lãi kinh doanh chứng khoán | - | 1.448.190.110 |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư | 674.688.000 | 1.218.054.794 |
| | **682.485.529** | **6.221.282.885** |
| Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan | **667.000.000** | **1.218.054.794** |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)*

## 28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 7.909.045.723 | 5.409.371.223 |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 14.977.586.118 | 23.742.959.165 |
| Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (19.968.232.396) | 20.117.090.226 |
| Phí bán chứng khoán kinh doanh | 83.176.315 | 295.379.996 |
| | **3.001.575.760** | **49.564.800.610** |
| Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan | **3.399.999.999** | - |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)*

## 29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 10.096.662 | 8.853.887 |
| Chi phí nhân công | 822.816.500 | 1.203.732.302 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 41.836.322 | 6.202.853 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.270.996 | 955.900 |
| | **876.020.480** | **1.219.744.942** |

## 30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 110.296.841 | 164.504.965 |
| Chi phí nhân công | 6.381.925.134 | 8.118.131.772 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 229.134.353 | 346.516.090 |
| Chi phí dự phòng | 95.744.816 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.621.720.764 | 3.292.718.705 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.082.009.565 | 1.194.953.765 |
| | **10.520.831.473** | **13.116.825.297** |

## 31 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền phạt thu được | 8.633.085 | 47.613.164 |
| Thanh lý công cụ dụng cụ | 121.038.695 | 9.672.727 |
| Thu nhập khác | 120.000.000 | 33.103.175 |
| | **249.671.780** | **90.389.066** |

## 32 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí từ thanh lý tài sản cố định | 36.350.377 | - |
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 356.820.704 | - |
| Chi phí tháo dỡ một phần văn phòng | 1.186.868.794 | - |
| Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ | 34.997.990 | - |
| Chi phí khác | 880.924.476 | 1.308.535.800 |
| | **2.495.962.341** | **1.308.535.800** |



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

## 33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (15.619.539.977) | (61.785.860.537) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 8.349.489.115 | 2.326.000.329 |
| - *Chi phí không hợp lệ* | *448.240.921* | *471.666.674* |
| - *Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132* | *7.901.248.194* | *1.854.333.655* |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | (7.270.050.862) | (59.459.860.208) |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành** | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | - | 1.001.461.407 |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | - | (1.001.461.407) |
| **Thuế TNDN phải nộp cuối năm** | **-** | **-** |

## 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 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | (15.619.539.977) | (61.785.860.537) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | (15.619.539.977) | (61.785.860.537) |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 78.573.095 | 78.573.095 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **(199)** | **(786)** |

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 2023, 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 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí thực hiện dự án | 18.921.529.600 | 105.265.936.789 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng | 160.391.126 | 432.497.553 |
| Chi phí nhân công | 8.511.170.759 | 11.127.428.803 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 284.221.461 | 451.994.974 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.297.023.395 | 10.693.932.343 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.164.654.961 | 1.300.951.380 |
| | **36.338.991.302** | **129.272.741.842** |

## 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 năm tài chính, Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Tại ngày 31/12/2023** | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 20.776.800.000 | - | - | 20.776.800.000 |
| | **20.776.800.000** | **-** | **-** | **20.776.800.000** |
| **Tại ngày 01/01/2023** | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 35.290.867.000 | - | - | 35.290.867.000 |
| | **35.290.867.000** | **-** | **-** | **35.290.867.000** |

Rủi ro về lãi suất:

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

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, 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 31/12/2023** | | | | |
| Tiền gửi ngân hàng | 4.622.766.320 | - | - | 4.622.766.320 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 161.284.004.403 | 11.120.411.955 | 11.053.827.445 | 183.458.243.803 |
| | **165.906.770.723** | **11.120.411.955** | **11.053.827.445** | **188.081.010.123** |
| **Tại ngày 01/01/2023** | | | | |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.016.520.878 | - | - | 1.016.520.878 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 418.396.322.068 | 14.112.815.644 | 16.141.702.464 | 448.650.840.176 |
| | **419.412.842.946** | **14.112.815.644** | **16.141.702.464** | **449.667.361.054** |



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

***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.

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 31/12/2023** | | | | |
| Vay và nợ | 50.000.000.000 | - | - | 50.000.000.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 97.294.433.702 | 220.000.000 | - | 97.514.433.702 |
| Chi phí phải trả | 6.399.896.375 | - | - | 6.399.896.375 |
| | **153.694.330.077** | **220.000.000** | **-** | **153.914.330.077** |
| **Tại ngày 01/01/2023** | | | | |
| 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** |

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

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

| | | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| a) | **Số tiền đi vay thực thu trong năm** | | |
| | Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường; | 64.440.028.727 | 178.307.189.893 |
| b) | **Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm** | | |
| | Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường; | 289.177.193.339 | 51.298.779.149 |
| | Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường; | 86.400.000.000 | 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 phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ | Công ty liên kết của Công ty mẹ |

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

| | Mối quan hệ | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Mua hàng hóa dịch vụ** | | **58.877.020** | - |
| - Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm | Công ty cùng Tập đoàn | 58.877.020 | - |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ | Công ty liên kết của Công ty mẹ | 288.950.438 | - |
| **Chi phí lãi vay** | | **3.399.999.999** | - |
| - Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm | Công ty cùng Tập đoàn | 3.399.999.999 | - |
| **Chi tiền góp vốn hợp tác đầu tư** | | **68.200.000.000** | - |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ | 68.200.000.000 | - |
| **Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư** | | **135.500.000.000** | - |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ | 135.500.000.000 | - |
| **Nhận tiền hợp tác đầu tư** | | **128.000.000.000** | **184.700.000.000** |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ | 128.000.000.000 | 184.700.000.000 |
| **Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư** | | **128.000.000.000** | **89.400.000.000** |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ | 128.000.000.000 | 89.400.000.000 |
| **Nhận tiền lãi hợp tác đầu tư** | | **1.218.054.794** | - |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ | 1.218.054.794 | - |
| **Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư** | | **667.000.000** | **1.218.054.794** |
| - Công ty Cổ phần SAM Holdings | Công ty mẹ | 667.000.000 | 1.218.054.794 |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| | Mối quan hệ | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt** | | | |
| - Bà Nguyễn Thu Hằng | Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/02/2023) | 187.037.040 | 96.000.000 |
| - Ông Trần Việt Anh | Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/02/2023) | 119.629.631 | 180.000.000 |
| - Ông Nguyễn Minh Tùng | Tổng Giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/02/2023) | 299.579.957 | 1.243.675.000 |
| - Ông Trần Trí Đức | Phó tổng Giám đốc | 1.195.090.000 | 889.549.000 |
| - Ông Nguyễn Chấn Minh | Phó tổng Giám đốc | 1.690.510.000 | 1.115.173.667 |
| - Ông Trần Oanh | Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 21/04/2023) | 73.846.155 | - |
| - Ông Phương Quốc Vĩnh | Thành viên HĐQT | 106.666.668 | 96.000.000 |





| | Mối quan hệ | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt (tiếp theo)** | | | |
| - Bà Lê Thị Lan Hương | Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 21/04/2023) | - | 48.000.000 |
| - Ông Lê Văn Minh | Trưởng BKS | 93.333.336 | 93.333.336 |
| - Bà Võ Nữ Từ Anh | Thành viên BKS | 39.999.996 | 39.999.996 |
| - Ông Đặng Văn Tuyển | Thành viên BKS | 39.999.996 | 27.179.998 |
| - Bà Hà Thị Kim Thoa | Kế toán trưởng | 494.080.000 | 489.500.000 |

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

## 40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024*

SAM LAND

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2023

Tp.Hồ Chí Minh, Ngày 18 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TRẦN VIỆT ANH**