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

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

Số: 19-24/CV/SLD-PTC

TP.HCM, ngày 8 tháng 8 năm 2024

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

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

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

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

Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính kiểm toán soát xét giữa niên độ năm 2024.

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 8/8/2024:

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

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

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3601026125 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

TRẦN VIỆT ANH

Nơi gửi:
- *Như trên;*
- *Lưu VT.*

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Ký ngày: 8/8/2024 16:37:57

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05 - 36
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 36

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 27 tháng 02 năm 2023.

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

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

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

Bà	Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông	Trần Việt Anh	Thành viên
Ông	Phương Quốc Vĩnh	Thành viên
Ông	Trần Oanh	Thành viên

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

Ông	Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc
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 soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3600... CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM TP. BIÊN HÒA - ĐỒNG NAI

Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2024

Số: 080824.001/BCTC.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 20 tháng 07 năm 2024, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2024 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

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
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**199.047.919.535**	**199.128.022.867**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**1.950.100.668**	**4.622.766.320**
111	1. Tiền		1.950.100.668	4.622.766.320
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**19.076.880.000**	**20.776.800.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.368.562.590	22.368.562.590
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(3.291.682.590)	(1.591.762.590)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**168.912.442.628**	**161.800.957.403**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	11.586.258.982	12.505.010.072
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	483.453.000	516.953.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	45.900.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	111.163.602.844	148.874.739.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(220.872.198)	(95.744.816)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**9.679.091**	**2.622.268.576**
141	1. Hàng tồn kho		9.679.091	2.622.268.576
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.098.817.148**	**9.305.230.568**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	17.054.105	18.269.181
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.081.763.043	9.286.961.387
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**699.012.256.664**	**699.032.721.660**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**20.618.826.614**	**22.174.239.400**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	16.086.432.431	17.641.845.217
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	4.532.394.183	4.532.394.183
220	**II. Tài sản cố định**		**480.949.848**	**595.517.024**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	480.949.848	595.517.024
222	- *Nguyên giá*		*2.746.651.509*	*2.746.651.509*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.265.701.661)*	*(2.151.134.485)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
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**	**14**	**1.854.116.669**	**1.877.438.891**
231	- Nguyên giá		2.099.000.000	2.099.000.000
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(244.883.331)	(221.561.109)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**11**	**667.137.283.773**	**665.337.527.902**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		667.137.283.773	665.337.527.902
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**8.921.079.760**	**9.047.998.443**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	8.921.079.760	9.047.998.443
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**898.060.176.199**	**898.160.744.527**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**159.779.774.142**	**160.216.642.010**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**157.699.774.142**	**158.112.642.010**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	17	245.845.674	1.008.662.776
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.577.235.865	1.577.235.865
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	57.656.667	57.924.667
314	4.	Phải trả người lao động		574.262.790	1.159.025.900
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	5.833.674.254	6.399.896.375
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	48.000.000	48.000.000
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	21	97.948.260.391	96.285.770.926
320	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	50.000.000.000	50.000.000.000
322	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.414.838.501	1.576.125.501
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**2.080.000.000**	**2.104.000.000**
331	1.	Phải trả người bán dài hạn	17	220.000.000	220.000.000
336	2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.860.000.000	1.884.000.000
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**738.280.402.057**	**737.944.102.517**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**23**	**738.280.402.057**	**737.944.102.517**
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		(47.712.846.250)	(48.049.145.790)
421a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*(48.049.145.790)*	*(32.429.605.813)*
421b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*336.299.540*	*(15.619.539.977)*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**898.060.176.199**	**898.160.744.527**

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**3.889.775.656**	**5.206.768.413**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.889.775.656**	**5.206.768.413**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**2.640.160.144**	**4.425.948.440**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.249.615.512**	**780.819.973**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	7.447.977.243	2.548.613
22	7. Chi phí tài chính	28	3.395.262.465	8.085.544.844
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.695.342.465*	*10.793.031.628*
25	8. Chi phí bán hàng	29	153.390.389	492.574.459
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	4.468.368.361	5.434.933.891
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**680.571.540**	**(13.229.684.608)**
31	11. Thu nhập khác	31	20.658.000	100.456.391
32	12. Chi phí khác	32	364.930.000	1.814.894.225
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(344.272.000)**	**(1.714.437.834)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**336.299.540**	**(14.944.122.442)**
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**		**336.299.540**	**(14.944.122.442)**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**4**	**(190)**

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***336.299.540***	***(14.944.122.442)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		137.889.398	144.221.397
03	- Các khoản dự phòng		1.825.047.382	(11.909.627.348)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.446.583.664)	(2.548.613)
06	- Chi phí lãi vay		1.695.342.465	10.793.031.628
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(3.452.004.879)***	***(15.919.045.378)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		39.799.754.687	98.626.040.538
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		812.833.614	(13.067.393.045)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.520.923.333)	104.884.403.323
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		128.133.759	1.120.910.477
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	34.663.846.748
14	- Tiền lãi vay đã trả		(450.000.000)	(479.286.493)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(161.287.000)	(147.375.200)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***35.156.506.848***	***209.682.100.970***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(45.900.000.000)	-
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.070.827.500	1.220.603.407
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(37.829.172.500)***	***1.220.603.407***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	63.471.060.728
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(264.101.680.530)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		-	***(200.630.619.802)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(2.672.665.652)**	**10.272.084.575**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**4.622.766.320**	**1.020.614.121**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	**1.950.100.668**	**11.292.698.696**

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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 30 tháng 06 năm 2024 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 30 tháng 06 năm 2024 là: 20 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 20 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 06 tháng đầu năm 2024, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty cũng giảm mạnh do các dự án chung cư đã được bán hết trong những kỳ trước dẫn đến Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ năm nay giảm 1,31 tỷ VND so với kỳ trước, Giá vốn hàng bán giảm 1,7 tỷ VND dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 468,79 triệu VND. Bên cạnh đó, Chi phí tài chính kỳ này giảm 4,69 tỷ VND do Công ty gia giảm danh mục đầu tư chứng khoán và không giao dịch mua bán chứng khoán kinh doanh trong kỳ, giá trị cần trích lập dự phòng cũng ít hơn. Đồng thời, Doanh thu hoạt động tài chính tăng 7,4 tỷ VND do Công ty ghi nhận 7,4 tỷ VND lợi nhuận từ hợp tác đầu tư.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty lãi 336,29 triệu VND, giảm lỗ 15,28 tỷ VND so với kỳ trước.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 (riêng) trong kỳ 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

2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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.

2.11 . 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.

2.12 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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 VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm;

- Chi phí hoa hồng bán căn hộ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của từng dự án và được phân bổ theo từng dự án khi có phát sinh doanh thu bán căn hộ, phương pháp phân bổ theo tỷ lệ diện tích căn hộ;

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.14 . 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . 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.

2.16 . Chi phí đi vay

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

2.17 . Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.19 . 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 giữa niên độ 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.

2.20 . 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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 giữa niên độ;

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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 kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

2.24 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.25 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.950.100.668	4.622.766.320
	1.950.100.668	**4.622.766.320**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

		30/06/2024			01/01/2024		
	Mã chứng khoán	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 DNP Holding	DNP	22.368.562.590	19.076.880.000	(3.291.682.590)	22.368.562.590	20.776.800.000	(1.591.762.590)
		22.368.562.590	**19.076.880.000**	**(3.291.682.590)**	**22.368.562.590**	**20.776.800.000**	**(1.591.762.590)**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 29/12/2023 và 28/06/2024.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên khác				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	8.082.935.973	-	9.190.080.257	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	2.978.833.000	-	2.749.692.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	524.490.009	(220.872.198)	565.237.815	(95.744.816)
	11.586.258.982	**(220.872.198)**	**12.505.010.072**	**(95.744.816)**
b) Dài hạn				
Bên khác				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	7.837.356.431	-	9.163.628.217	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	8.249.076.000	-	8.478.217.000	-
	16.086.432.431	**-**	**17.641.845.217**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- 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	211.500.000	-	245.000.000	-
	483.453.000	**-**	**516.953.000**	**-**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần SAM Holdings (*)	-	-	45.900.000.000	-	45.900.000.000	-
	-	-	**45.900.000.000**	-	**45.900.000.000**	-

Trong đó: Các khoản cho vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	30/06/2024		01/01/2024	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	45.900.000.000	42.756.164	-	-
		45.900.000.000	**42.756.164**	-	-

(*) Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2024	01/01/2024
					VND	VND
Công ty Cổ phần SAM Holdings						
Hợp đồng cho vay vốn số 01/2024/HĐVV/SLD-SAM ngày 26/06/2024	VND	6,8%/năm	12 tháng	Tín chấp	45.900.000.000	-
					45.900.000.000	-

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	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	42.756.164	-	667.000.000	-
- Phải thu về tạm ứng	1.128.700.000	-	4.820.722.192	-
- Ký cược, ký quỹ (1)	4.289.500.000	-	4.299.500.000	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch (2)	48.977.063.000	-	48.977.063.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư (3)	56.257.880.000	-	89.610.000.000	-
- Phải thu khác	467.703.680	-	500.453.955	-
	111.163.602.844	**-**	**148.874.739.147**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ (1)	4.532.394.183	-	4.532.394.183	-
	4.532.394.183	**-**	**4.532.394.183**	**-**
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	27.209.756.164	-	28.667.000.000	-
	27.209.756.164	**-**	**28.667.000.000**	**-**

(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 11.

(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 11.

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

- Phương pháp phân chia kết quả hợp tác đầu tư: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên quan đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút đó (nếu có);
- Thời gian hợp tác đầu tư: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên đầu tư;
- Số tiền lãi hợp tác đầu tư đã nhận được trong kỳ là: 7.403.827.500 VND.

9 . NỢ XẤU

	30/06/2024		01/01/2024	
	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				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
+ *Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside*	*524.490.009*	*303.617.811*	*565.237.815*	*469.492.999*
	524.490.009	**303.617.811**	**565.237.815**	**469.492.999**

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	9.679.091	-	5.430.654	-
Hàng hoá	-	-	2.616.837.922	-
	9.679.091	**-**	**2.622.268.576**	**-**

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	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)]	135.075.725.080	135.075.725.080	134.603.435.977	134.603.435.977
- Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch [(2)]	532.061.558.693	532.061.558.693	530.734.091.925	530.734.091.925
	667.137.283.773	**667.137.283.773**	**665.337.527.902**	**665.337.527.902**

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 30/06/2024:

(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 m^2; 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 m^2; 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 30/06/2024, 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.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	2.390.890.909	318.160.600	2.746.651.509
Số dư cuối kỳ	**37.600.000**	**2.390.890.909**	**318.160.600**	**2.746.651.509**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	1.926.828.409	186.706.076	2.151.134.485
- Khấu hao trong kỳ	-	77.343.750	37.223.426	114.567.176
Số dư cuối kỳ	**37.600.000**	**2.004.172.159**	**223.929.502**	**2.265.701.661**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	464.062.500	131.454.524	595.517.024
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**386.718.750**	**94.231.098**	**480.949.848**

Trong đó

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 30/06/2024, 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 60.000.000 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	2.099.000.000	2.099.000.000
Số dư cuối kỳ	**2.099.000.000**	**2.099.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	221.561.109	221.561.109
- Khấu hao trong kỳ	23.322.222	23.322.222
Số dư cuối kỳ	**244.883.331**	**244.883.331**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	1.877.438.891	1.877.438.891
Tại ngày cuối kỳ	**1.854.116.669**	**1.854.116.669**

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 30/06/2024. 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 kỳ kế toán.

- (*) 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.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		30/06/2024	01/01/2024
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	- Công cụ dụng cụ xuất dùng	10.333.334	-
	- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.720.771	18.269.181
		17.054.105	**18.269.181**
b)	**Dài hạn**		
	- Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
	- Công cụ dụng cụ xuất dùng	57.418.774	100.535.005
	- Chi phí trả trước dài hạn khác	184.022.266	267.824.718
		8.921.079.760	**9.047.998.443**

(*) 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 11.

16 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	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	**50.000.000.000**	**-**	**-**	**-**	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
	50.000.000.000	**50.000.000.000**	**-**	**-**	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**

b) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	30/06/2024		01/01/2024	
		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	5.961.643.833	50.000.000.000	4.266.301.368
		50.000.000.000	**5.961.643.833**	**50.000.000.000**	**4.266.301.368**

(*) 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	30/06/2024	01/01/2024
					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
					50.000.000.000	**50.000.000.000**

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng và Nội thất MTA	96.924.276	96.924.276	898.967.138	898.967.138
- Các đối tượng khác	148.921.398	148.921.398	109.695.638	109.695.638
	245.845.674	**245.845.674**	**1.008.662.776**	**1.008.662.776**
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
	220.000.000	**220.000.000**	**220.000.000**	**220.000.000**

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	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
	1.577.235.865	**1.577.235.865**

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

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập cá nhân	-	57.924.667	383.310.575	383.578.575	-	57.656.667
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	**57.924.667**	**387.310.575**	**387.578.575**	**-**	**57.656.667**

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	4.924.646.185	5.374.646.185
- Chi phí phải trả khác	909.028.069	1.025.250.190
	5.833.674.254	**6.399.896.375**

21 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	34.510.620	35.917.620
- 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	5.961.643.833	4.266.301.368
- Phải trả về Hợp tác đầu tư - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco (*)	91.571.000.000	91.571.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	229.564.648	261.010.648
	97.948.260.391	**96.285.770.926**
b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	5.961.643.833	4.266.301.368
	5.961.643.833	**4.266.301.368**

(*) 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.

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2024	01/01/2024
	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	1.860.000.000	1.884.000.000
	1.860.000.000	**1.884.000.000**

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(32.429.605.813)**	**753.563.642.494**
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	(14.944.122.442)	(14.944.122.442)
Số dư cuối kỳ trước	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(47.373.728.255)**	**738.619.520.052**
Số dư đầu kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(48.049.145.790)**	**737.944.102.517**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	336.299.540	336.299.540
Số dư cuối kỳ này	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(47.712.846.250)**	**738.280.402.057**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ
	%	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

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*785.730.950.000*	*785.730.950.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	***785.730.950.000***	***785.730.950.000***
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	*121.541.290*	*121.541.290*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***121.541.290***	***121.541.290***

d) Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*78.573.095*	*78.573.095*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*78.573.095*	*78.573.095*

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

e) Các quỹ của công ty

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	**609.934.999**

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

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.026.277.324	984.948.352
- Trên 1 năm đến 5 năm	2.368.667.808	2.881.366.470
	3.394.945.132	**3.866.314.822**

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

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	3.865.775.656	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.000.000	5.206.768.413
	3.889.775.656	**5.206.768.413**

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	2.616.837.922	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	23.322.222	4.425.948.440
	2.640.160.144	**4.425.948.440**

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.149.743	2.548.613
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	7.403.827.500	-
	7.447.977.243	**2.548.613**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	**42.756.164**	**-**

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

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.695.342.465	10.793.031.628
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	9.156.061.680
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.699.920.000	(11.909.627.348)
Phí bán chứng khoán kinh doanh	-	46.078.884
	3.395.262.465	**8.085.544.844**
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	**1.695.342.465**	**1.686.027.397**

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

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.161.668	5.048.331
Chi phí nhân công	84.165.840	478.839.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.725.781	7.984.218
Chi phí khác bằng tiền	337.100	702.910
	153.390.389	**492.574.459**

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.395.428	62.555.149
Chi phí nhân công	2.792.429.475	3.197.837.234
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.567.176	114.567.177
Chi phí dự phòng	125.127.382	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	871.646.645	1.484.020.806
Chi phí khác bằng tiền	514.202.255	575.953.525
	4.468.368.361	**5.434.933.891**

31 . THU NHẬP KHÁC

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	100.456.391
Thu nhập khác	20.658.000	-
	20.658.000	**100.456.391**

32 . CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	92.500.000	356.820.704
Chi phí tháo dỡ một phần văn phòng	-	1.186.868.794
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	-	1.624.999
Chi phí khác	272.430.000	269.579.728
	364.930.000	**1.814.894.225**

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	336.299.540	(14.944.122.442)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.227.247.335	-
- *Chi phí không hợp lệ*	*316.950.711*	-
- *Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132*	*910.296.624*	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.563.546.875)	-
- *Chuyển lỗ các năm trước*	*(1.563.546.875)*	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(14.944.122.442)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

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:

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	336.299.540	(14.944.122.442)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	336.299.540	(14.944.122.442)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4**	**(190)**

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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	1.799.755.871	14.223.075.126
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	53.557.096	89.890.840
Chi phí nhân công	2.876.595.315	4.517.013.409
Chi phí khấu hao tài sản cố định	137.889.398	144.221.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	937.372.426	4.969.749.509
Chi phí khác bằng tiền	514.539.355	632.581.635
Chi phí dự phòng	125.127.382	-
	6.444.836.843	**24.576.531.916**

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2024				
Đầu tư ngắn hạn	19.076.880.000	-	-	19.076.880.000
	19.076.880.000	**-**	**-**	**19.076.880.000**
Tại ngày 01/01/2024				
Đầu tư ngắn hạn	20.776.800.000	-	-	20.776.800.000
	20.776.800.000	**-**	**-**	**20.776.800.000**

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 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 30/06/2024				
Tiền gửi ngân hàng	1.950.100.668	-	-	1.950.100.668
Phải thu khách hàng, phải thu khác	122.528.989.628	20.618.826.614	-	143.147.816.242
Các khoản cho vay	45.900.000.000	-	-	45.900.000.000
	170.379.090.296	**20.618.826.614**	**-**	**190.997.916.910**
Tại ngày 01/01/2024				
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**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2024				
Vay và nợ	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	98.194.106.065	220.000.000	-	98.414.106.065
Chi phí phải trả	5.833.674.254	-	-	5.833.674.254
	154.027.780.319	**220.000.000**	**-**	**154.247.780.319**
Tại ngày 01/01/2024				
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**

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	-	63.471.060.728
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	-	202.801.680.530
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	-	61.300.000.000

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần 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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
		VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ		**59.853.756**	**60.377.273**
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	49.251.347	23.890.909
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	10.602.409	36.486.364
Chi phí lãi vay		**1.695.342.465**	**1.686.027.397**
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	1.695.342.465	1.686.027.397
Lãi cho vay		**42.756.164**	**-**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	42.756.164	-
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư		**-**	**95.500.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	95.500.000.000
Chi tiền cho vay		**45.900.000.000**	**-**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	45.900.000.000	-
Chi tiền hợp tác đầu tư		**1.000.000.000**	**15.200.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.000.000.000	15.200.000.000
Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư		**1.833.000.000**	**110.500.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.833.000.000	110.500.000.000
Nhận tiền lãi 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	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
		VND	VND
Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt			
- Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	100.000.002	78.333.333
- Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc	53.333.334	59.666.667
- Nguyễn Minh Tùng	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/02/2023)	-	295.520.128
- Trần Trí Đức	Phó tổng Giám đốc	553.260.000	552.050.000
- Nguyễn Chấn Minh	Phó tổng Giám đốc	782.085.000	781.330.000
- Trần Oanh	Thành viên HĐQT	53.333.334	18.461.538
- Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	53.333.334	48.000.000
- Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	230.155.000	227.830.000

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

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2024