CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
VPĐD: 127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

028.3512 0002
info@samland.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

SAM LAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

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 2024 khép lại với nhiều biến động và thách thức, nhưng cũng ghi nhận những tín hiệu tích cực cho thị trường bất động sản (BĐS). Trong đó, đến từ những cải cách mạnh mẽ trong hành lang pháp lý, cùng các chính sách điều hành linh hoạt như nới lỏng tín dụng và đẩy mạnh đầu tư công, đã góp phần giúp thị trường dần lấy lại đà tăng trưởng, cũng như niềm tin của nhà đầu tư. Mặc dù thanh khoản chưa thể phục hồi hoàn toàn, nhưng với sự dịch chuyển tích cực của dòng vốn, nhu cầu thực tế từ người mua nhà, cùng việc triển khai quyết liệt các dự án hạ tầng trọng điểm đã tạo tiền đề vững chắc cho sự phục hồi bền vững trong thời gian tới.

Trong bối cảnh đầy thách thức đó, Ban Điều hành và toàn thể nhân viên Samland đã kiên trì vượt qua khó khăn, từng bước phục hồi và ghi nhận những tín hiệu khả quan về lợi nhuận. Dù kết quả đạt được chưa thực sự lớn, nhưng đó là minh chứng cho sự quyết tâm và hiệu quả trong việc tái cơ cấu hoạt động, cắt giảm chi phí và tập trung vào các dự án trọng điểm của công ty trong năm qua. Bên cạnh việc chú trọng tối ưu hóa dòng tiền và nâng cao hiệu quả công tác vận hành, thì những bước đi này không chỉ giúp Samland cũng cố nền tảng tài chính mà còn tạo tiền đề vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Bước sang năm 2025, thị trường BĐS được dự báo sẽ tiếp tục có những tín hiệu khởi sắc nhờ nhiều yếu tố hỗ trợ. Các chính sách mới về đất đai, cải cách thủ tục pháp lý cùng sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho ngành. Chính phủ cũng đang đẩy mạnh cải cách hành chính, tháo gỡ vướng mắc pháp lý và minh bạch hóa quy trình, giúp doanh nghiệp mở rộng cơ hội phát triển. Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với không ít thách thức. Nguồn vốn chưa thực sự dồi dào, lãi suất và chính sách tín dụng tiềm ẩn biến động, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận tài chính. Dù công tác tháo gỡ pháp lý được đẩy mạnh, nhiều dự án tồn đọng vẫn cần thời gian để hoàn thiện thủ tục. Những yếu tố này có thể làm chậm đà phục hồi và tạo áp lực lên sự tăng trưởng bền vững của ngành.

Trước những cơ hội và thách thức mới, Hội đồng Quản trị cùng toàn thể CBNV sẽ tiếp tục nỗ lực, chung sức đồng lòng, quyết liệt triển khai các nhiệm vụ trọng tâm với tinh thần sáng tạo và trách nhiệm cao nhất. Chúng ta sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hóa hoạt động kinh doanh và nắm bắt kịp thời các xu hướng mới để tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông và khách hàng

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 2024 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
Trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty 50

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 2024

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 17 ngày 03/10/2024.
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 1, 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

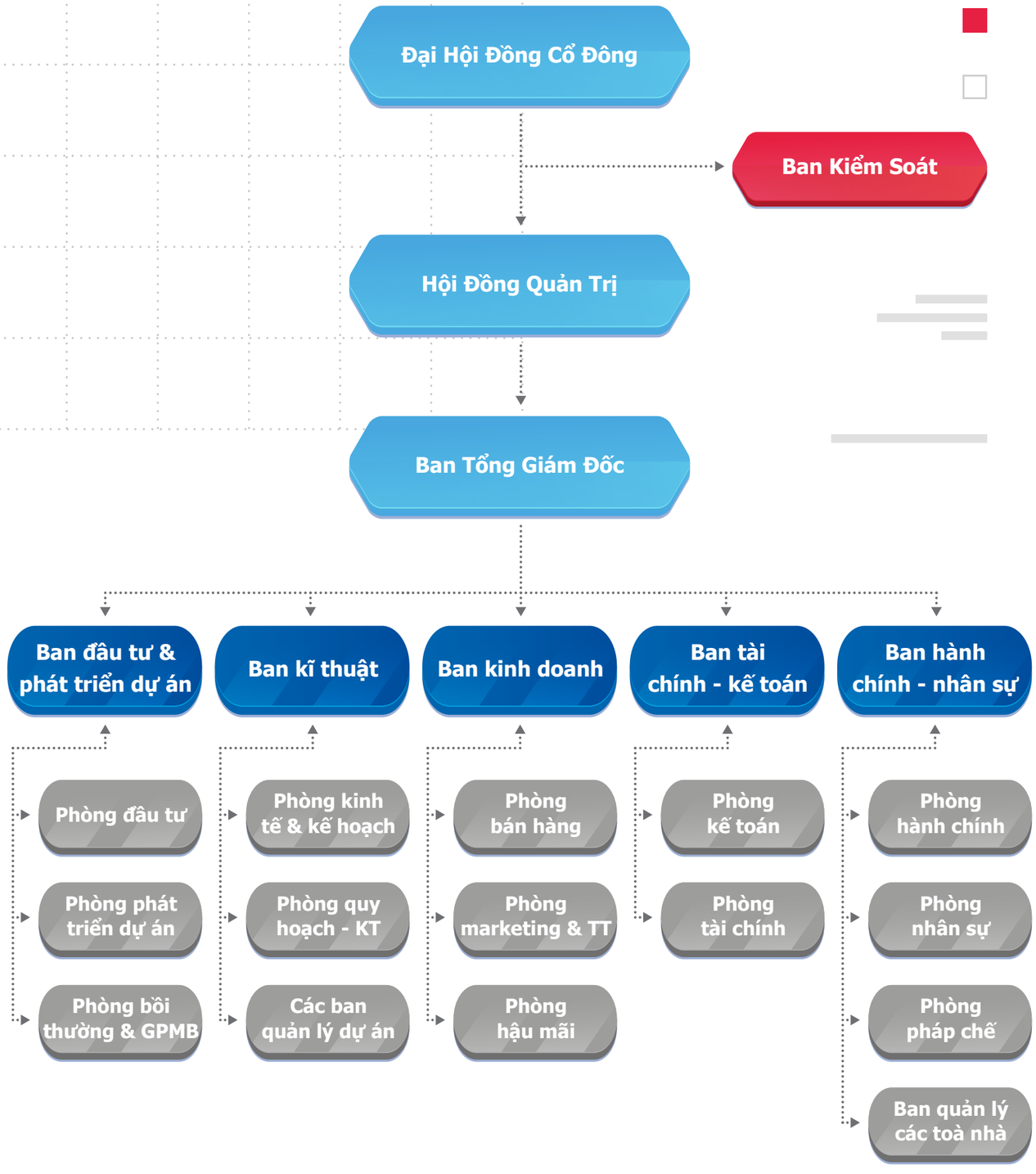
Công ty tăng vốn thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu.

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 biếu quyết.

- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty đế quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cố 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 Quản trị 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 HĐQT Công ty CP Capella group.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 111 CP (0,0001% VĐL)

Ông Trần Việt Anh
Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT được bổ nhiệm từ tháng 6/2020.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ; CTCP Công viên nước Đầm Sen; CTCP SAM Holdings;
Thành viên HĐQT Tổng công ty Sản xuất - Xuất Nhập khẩu Bình Dương.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL)

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 CTCP Đầu tư Toàn Cầu; PTổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL)

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 CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà; Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL)



Ông Nguyễn Chấn Minh

Tổng Giám đốc, kiêm Đại diện Pháp luật

• Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 23/09/2024.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
Phó TGĐ Công ty CP Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL)

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 CTCP Dược phẩm TW25; Thành viên HĐQT Công ty CP Phú Hữu Gia
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VĐL)

Bà Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

• Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính -Ngân hàng

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng được bổ nhiệm từ ngày 01/05/2021.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 2.064 CP (0,003% VĐL)

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: 5 công ty con và 4 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.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG - DÀI HẠN

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

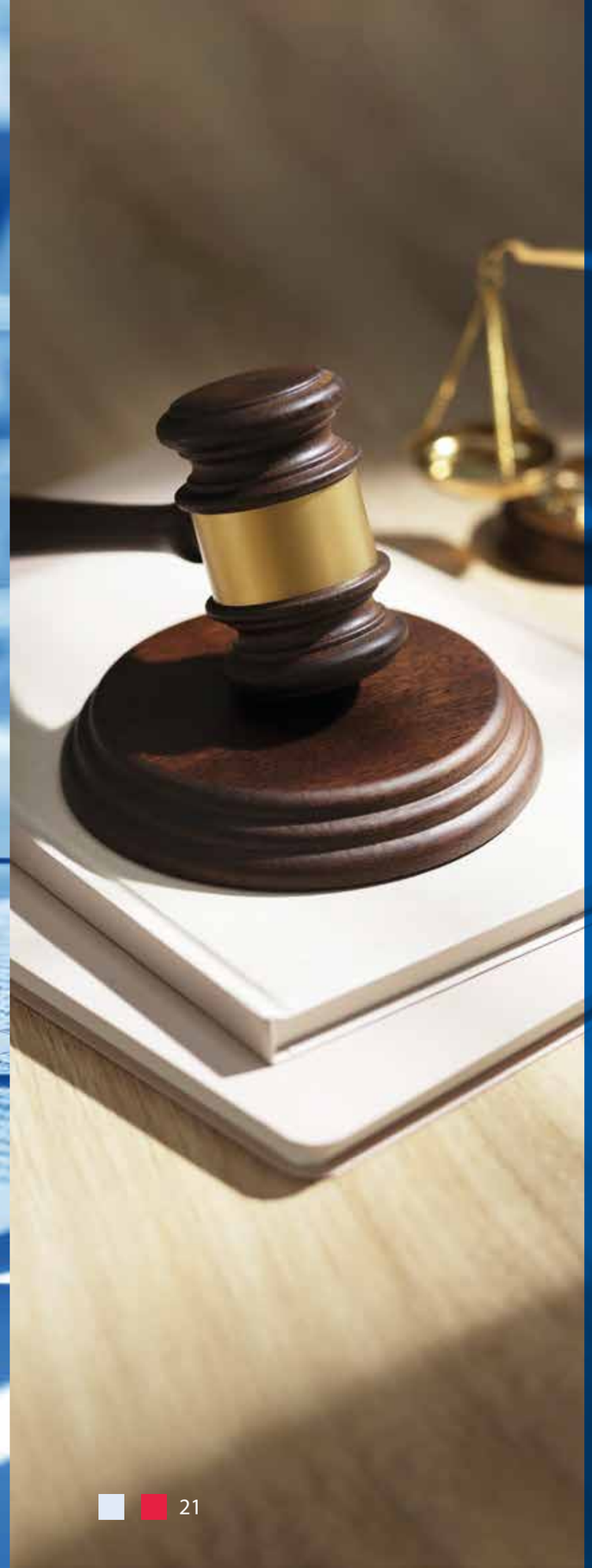
Năm 2024, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức khi tăng trưởng chậm lại do cầu tiêu dùng suy giảm; lạm phát tuy được kiểm soát nhưng vẫn duy trì ở ngưỡng cao; chính sách tiền tệ thận trọng; nợ công toàn cầu tiếp tục ở mức cao. Bên cạnh đó, bất ổn địa chính trị tác động mạnh đến an ninh lương thực, năng lượng và sự ổn định của chuỗi cung ứng toàn cầu. Trước bối cảnh đó, Công ty luôn theo dõi sát sao và đánh giá tác động của các rủi ro này đến hoạt động kinh doanh, từ đó đưa ra các chính sách quản lý phù hợp nhằm giảm thiểu rủi ro, đảm bảo duy trì hoạt động hiệu quả và cũng cố nền tảng vững chắc theo định hướng 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 2024, tỷ giá usd tại các NHTM đã chạm đỉnh cao nhất lịch sử với mức tăng 4,6% cả năm, gây áp lực lớn lên lãi suất trong nước. Trong bối cảnh đó, NHNN đã buộc duy trì, tăng lãi suất dẫn đến chi phí vay vốn cao. Để chủ động công ty đã đa dạng hoá nguồn vốn huy động thông qua các kênh huy động khác: nhà đầu tư, trái phiếu, cổ phiếu, hợp tác đầu tư từ các tổ chức, quỹ đầu tư trong nước.



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 Công ty. Các văn bản pháp luật thường xuyên được sửa đổi, một số có tác động tích cực tuy nhiên vẫn còn nhiều quy định gây khó cho doanh nghiệp khi triển khai đầu tư, giải phóng mặt bằng, huy động vốn...

Trong năm 2024, Các cơ quan quản lý Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản luật, chính sách liên quan đến lĩnh vực BĐS như: Luật Đất đai; Luật kinh doanh BĐS .... 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 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 nghi và đưa ra chiến lược thích hợp.

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

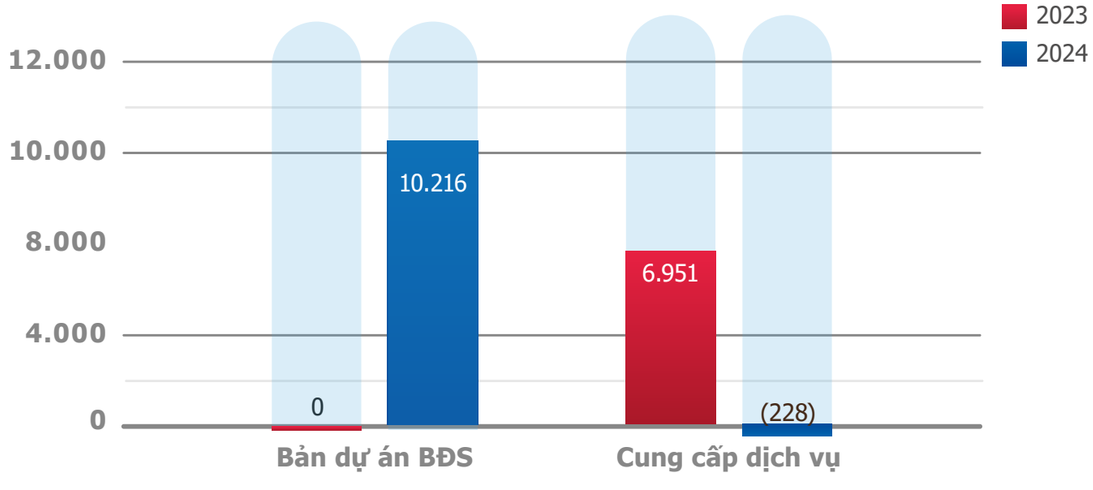
CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY

Năm 2024, Công ty tiếp tục dành phần lớn nguồn lực cho hai dự án trọng điểm là Khu dân cư Samland Nhơn Trạch 55,2 ha và Chung cư Samland Riverside - Bình Thạnh. Cả hai dự án này đều nhận được sự quan tâm lớn từ giới đầu tư. Hiện tại, các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng, do đó chưa tạo ra nguồn thu chính cho công ty. Doanh thu hiện tại của công ty vẫn chủ yếu đến từ các hoạt động kinh doanh bất động sản thứ cấp, với tổng doanh thu năm 2024 từ mảng này đạt 10.216 triệu đồng, tăng 102% so với cùng kỳ.

Để đảm bảo kế hoạch tăng trưởng doanh thu trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản đang được hỗ trợ bởi nhiều yếu tố tích cực như sự phục hồi mạnh mẽ và các chính sách luật mới có hiệu lực từ năm 2024-2025, công ty đang nỗ lực đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý và khởi công các dự án trọng điểm. Điều này không chỉ phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của công ty mà còn đáp ứng được các xu hướng nhu cầu mới của thị trường.

Chỉ tiêu	2023	Tỷ trọng	2024	Tỷ trọng
Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	-	0%	10.216	102%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.951	100%	(228)	-2%
Doanh thu bán hàng và CCDV	**6.951**	**100%**	**9.988**	**100%**

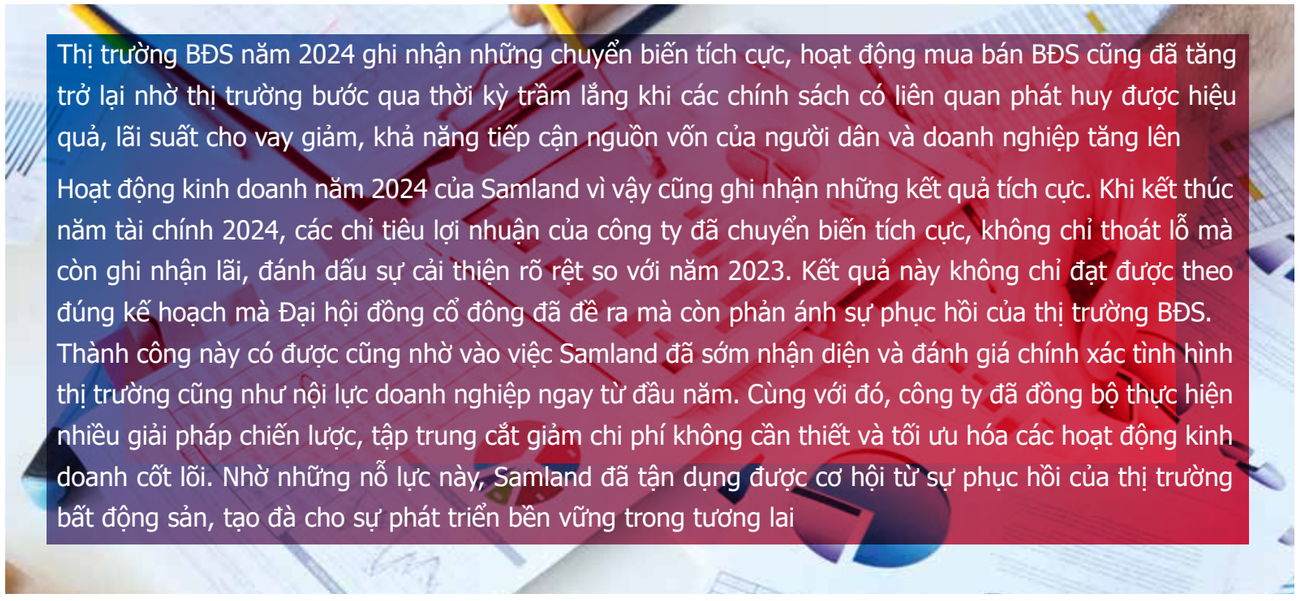
ĐVT: Triệu đồng



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY

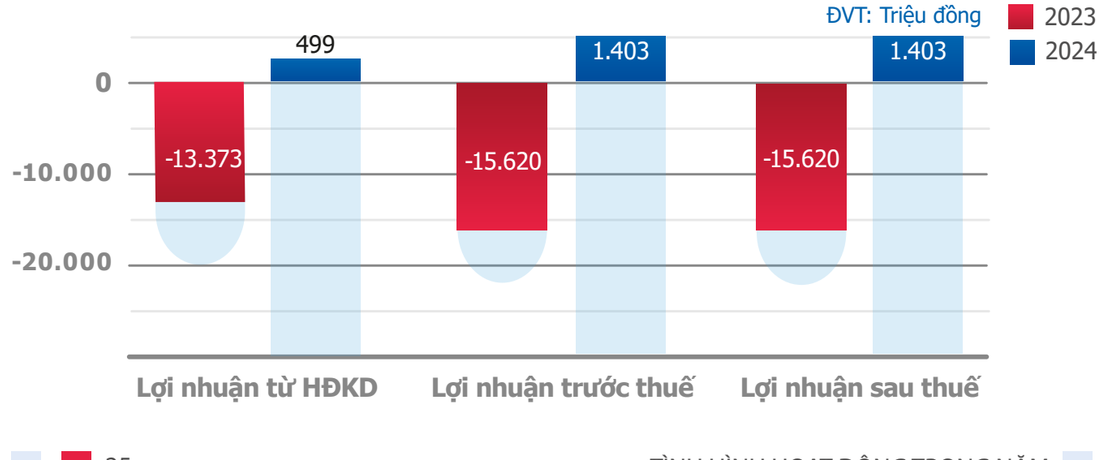
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	%Tăng trưởng
Tổng Doanh thu	4.734	19.017	302%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-13.373	499	103,7%
Lợi nhuận trước thuế	(15.620)	1.403	109%
Lợi nhuận sau thuế	(15.620)	1.403	109%



Thị trường BĐS năm 2024 ghi nhận những chuyển biến tích cực, hoạt động mua bán BĐS cũng đã tăng trở lại nhờ thị trường bước qua thời kỳ trầm lắng khi các chính sách có liên quan phát huy được hiệu quả, lãi suất cho vay giảm, khả năng tiếp cận nguồn vốn của người dân và doanh nghiệp tăng lên

Hoạt động kinh doanh năm 2024 của Samland vì vậy cũng ghi nhận những kết quả tích cực. Khi kết thúc năm tài chính 2024, các chỉ tiêu lợi nhuận của công ty đã chuyển biến tích cực, không chỉ thoát lỗ mà còn ghi nhận lãi, đánh dấu sự cải thiện rõ rệt so với năm 2023. Kết quả này không chỉ đạt được theo đúng kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra mà còn phản ánh sự phục hồi của thị trường BĐS. Thành công này có được cũng nhờ vào việc Samland đã sớm nhận diện và đánh giá chính xác tình hình thị trường cũng như nội lực doanh nghiệp ngay từ đầu năm. Cùng với đó, công ty đã đồng bộ thực hiện nhiều giải pháp chiến lược, tập trung cắt giảm chi phí không cần thiết và tối ưu hóa các hoạt động kinh doanh cốt lõi. Nhờ những nỗ lực này, Samland đã tận dụng được cơ hội từ sự phục hồi của thị trường bất động sản, tạo đà cho sự phát triển bền vững trong tương lai



4 Tình hình tài chính

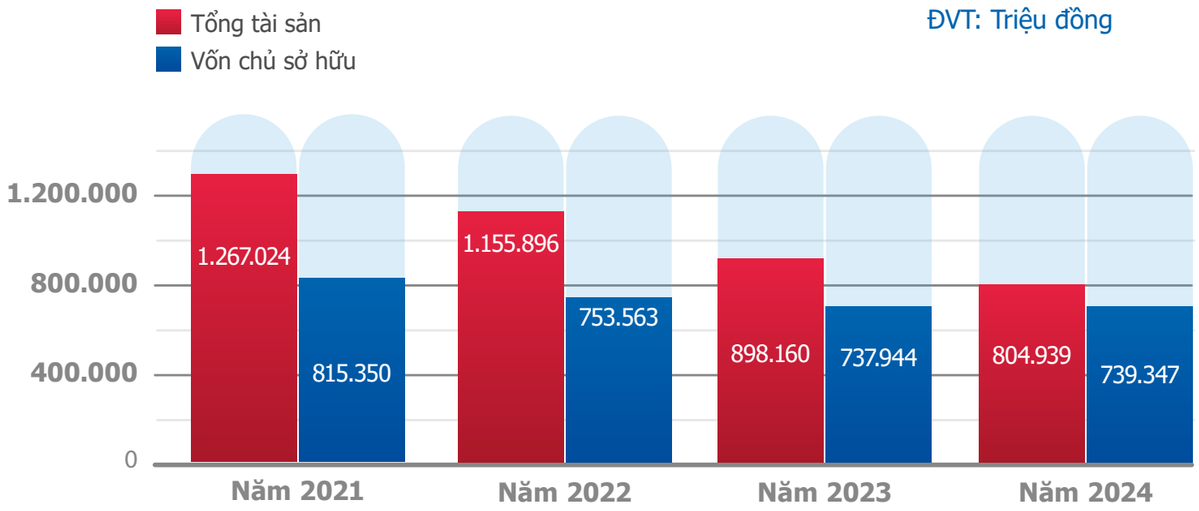
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Thực hiện 2024	% tăng trưởng
Tổng tài sản	898.160	804.939	-10,4%
Vốn chủ sở hữu	737.944	739.347	0,2%
Tổng doanh thu	4.734	19.017	302%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	-13.373	499	104%
Lợi nhuận trước thuế	-15.620	1.403	109%
Lợi nhuận sau thuế	-15.620	1.403	109%

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tổng tài sản	1.267.024	1.155.896	898.160	804.939
Vốn chủ sở hữu	815.350	753.563	737.944	739.347

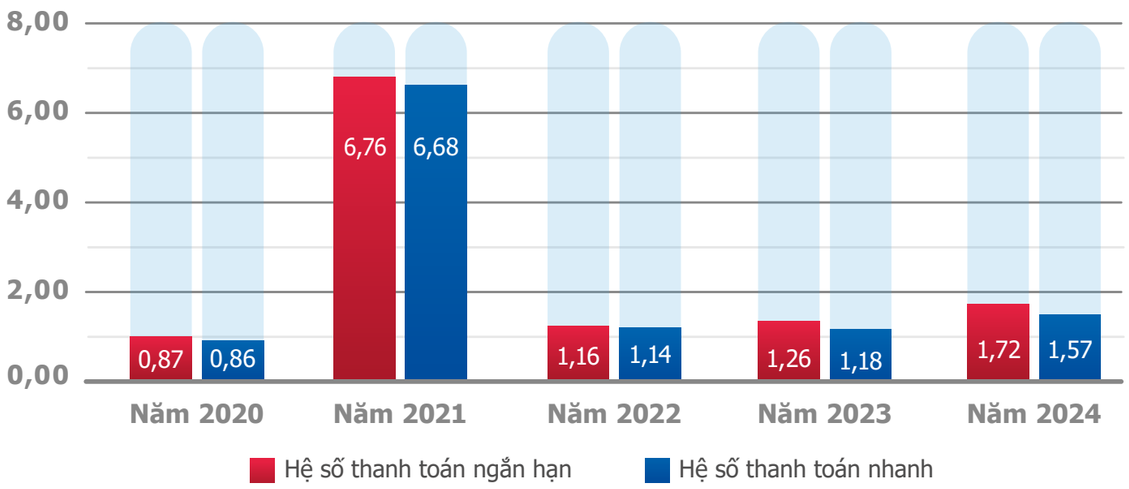
ĐVT: Triệu đồng



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các tiêu chí	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,26	1,72
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,18	1,57
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	18%	8%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	22%	9%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	2,6	1,96
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,00	0,00
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-441%	-192%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-2,1%	0,2%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	-1,5%	0,2%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-352%	-68%

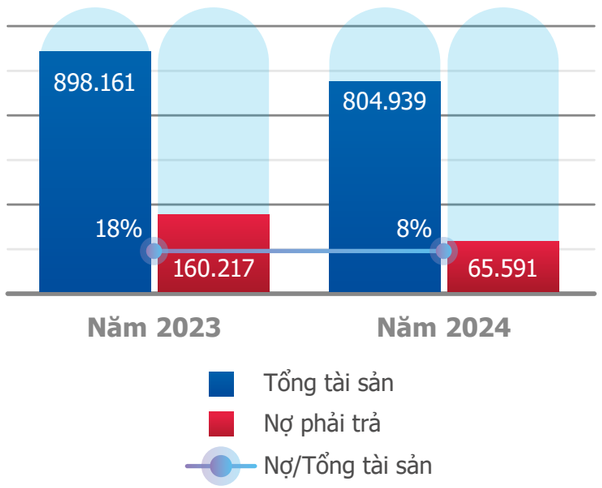
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



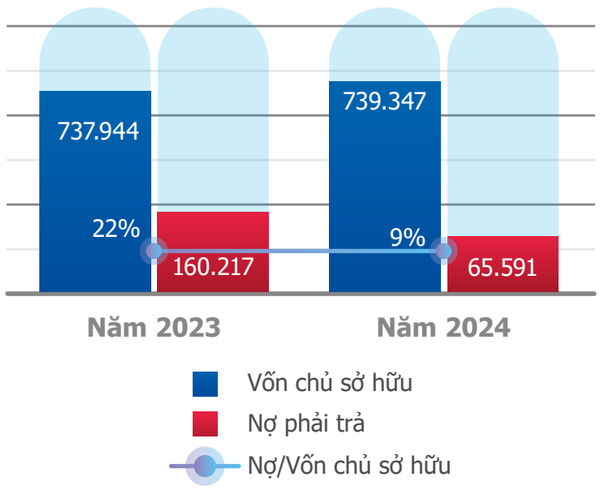
Chỉ tiêu thể hiện năng lực thanh toán của Công ty trước các khoản vay, khoản nợ ngắn hạn có sự cải thiện đáng kể so với năm trước. Các hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều giữ ở mức tốt. Năm 2024, Công ty cũng đã giảm đáng kể nợ ngắn hạn nhằm tăng cường sự ổn định tài chính và tối ưu hóa cơ cấu vốn.

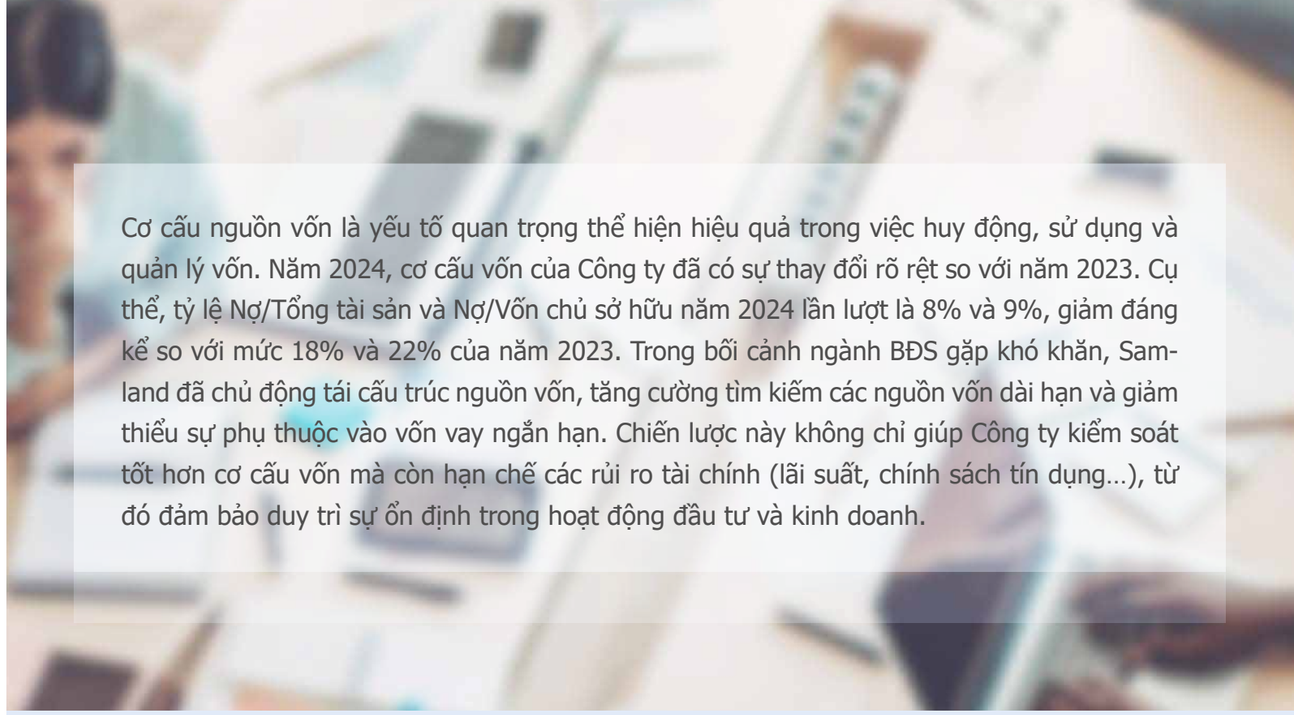
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

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



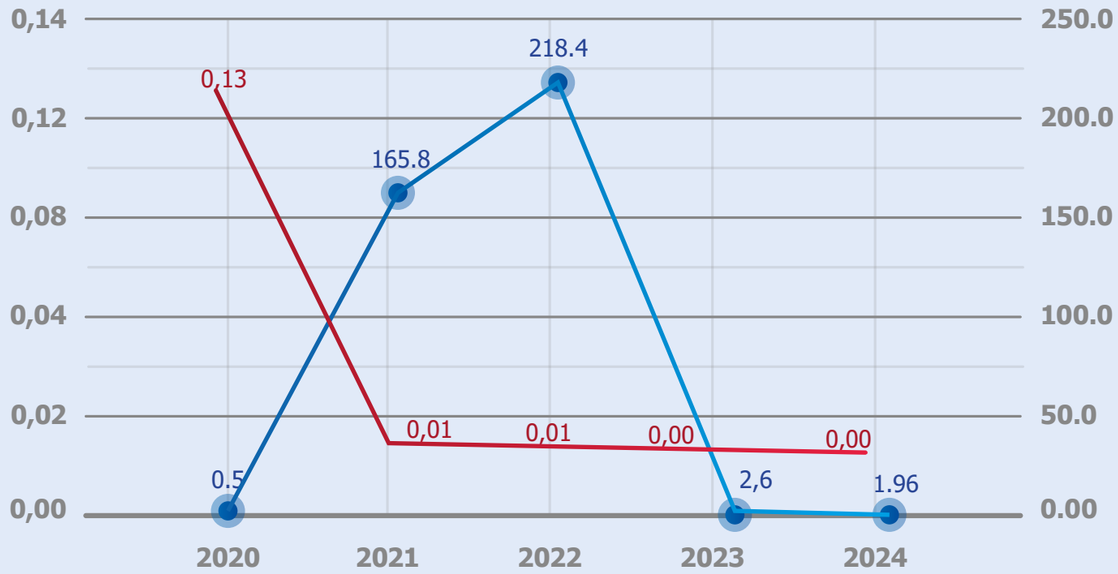
Cơ cấu nợ - Vốn chủ sở hữu
(ĐVT: Triệu đồng)



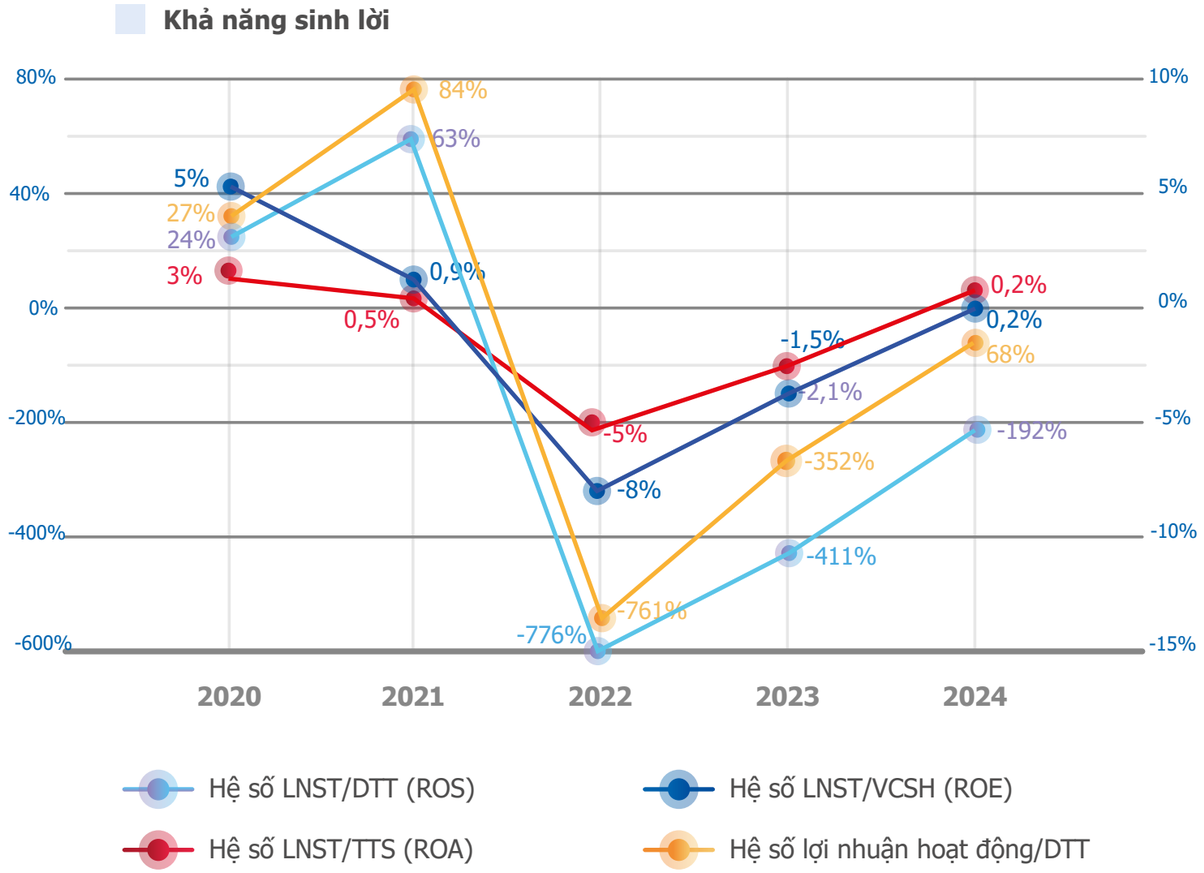


Cơ cấu nguồn vốn là yếu tố quan trọng thể hiện hiệu quả trong việc huy động, sử dụng và quản lý vốn. Năm 2024, cơ cấu vốn của Công ty đã có sự thay đổi rõ rệt so với năm 2023. Cụ thể, tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu năm 2024 lần lượt là 8% và 9%, giảm đáng kể so với mức 18% và 22% của năm 2023. Trong bối cảnh ngành BĐS gặp khó khăn, Samland đã chủ động tái cấu trúc nguồn vốn, tăng cường tìm kiếm các nguồn vốn dài hạn và giảm thiểu sự phụ thuộc vào vốn vay ngắn hạn. Chiến lược này không chỉ giúp Công ty kiểm soát tốt hơn cơ cấu vốn mà còn hạn chế các rủi ro tài chính (lãi suất, chính sách tín dụng…), từ đó đảm bảo duy trì sự ổn định trong hoạt động đầu tư và kinh doanh.

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 2024, 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

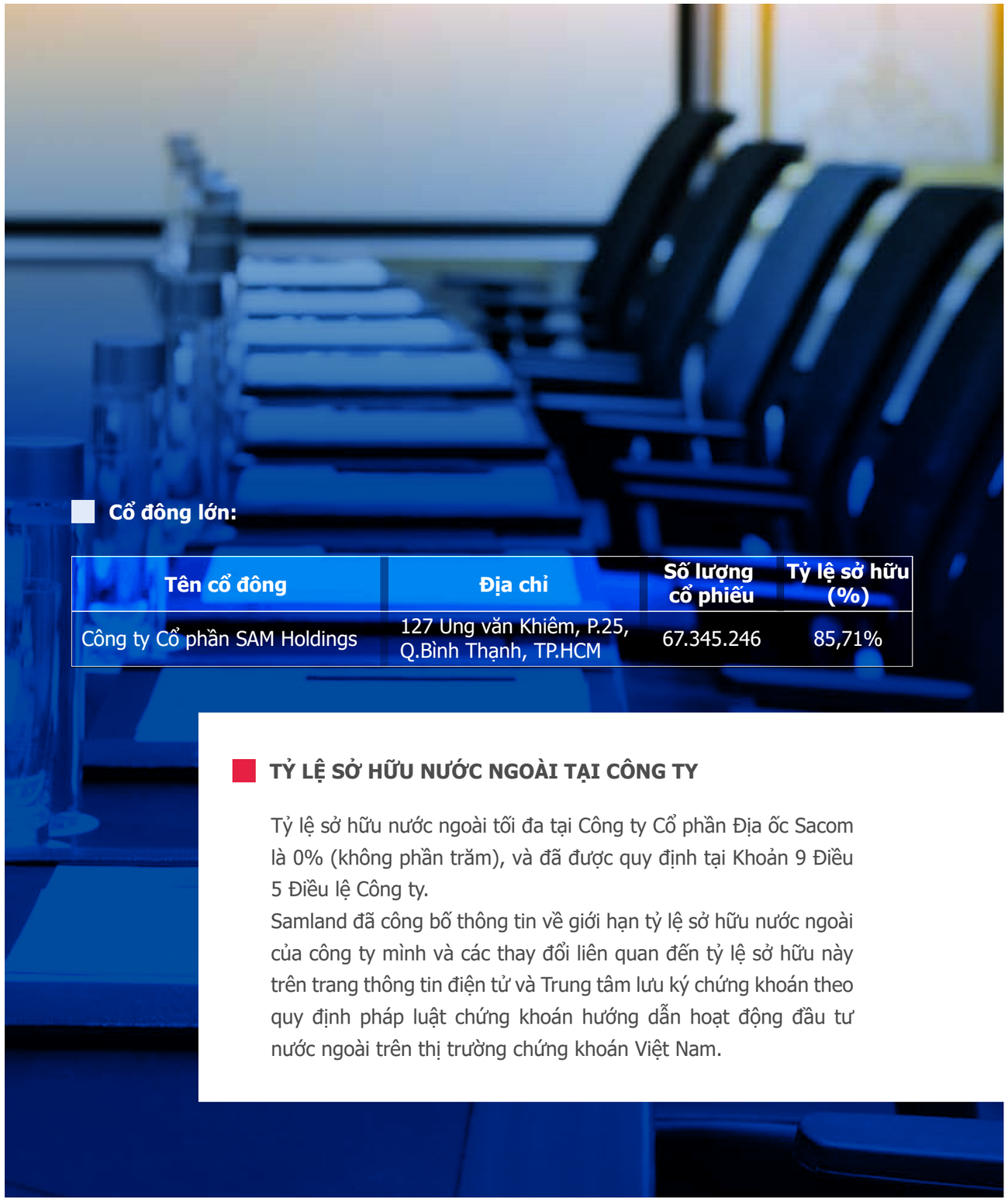
4 Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

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 31/12/2024

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	Địa chỉ	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- đến nay, 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

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có.

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	Nguyễn Chấn Minh	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
3	Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	2.064	0,003%

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

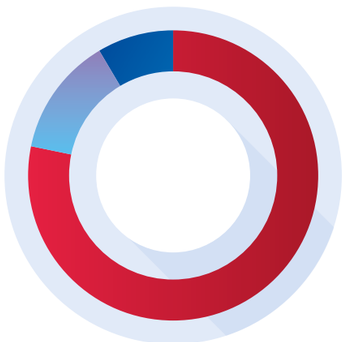
- Ngày 22/09/2024, HĐQT đã thông qua việc Ông Trần Việt Anh – Thành viên HĐQT thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty.

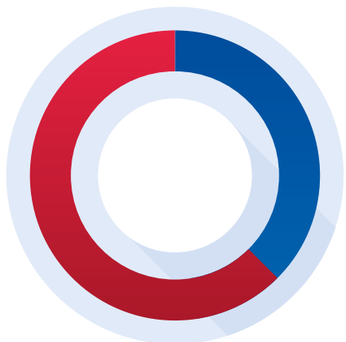
- Ngày 23/09/2024, HĐQT bổ nhiệm Ông Nguyễn Chấn Minh –giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty



SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ lệ
I	**Theo trình độ**	**17**	**100%**
1	Trên Đại học	4	24%
2	Đại học, Cao đẳng	11	65%
3	Trung cấp, CNKT	1	6%
4	Lao động phổ thông	1	6%
II	**Theo tính chất hợp đồng lao động**	**17**	**100%**
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	6	35%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	11	65%
3	Hợp đồng theo thời vụ, thử việc	0	0%
III	**Theo giới tính**	**17**	**100%**
1	Nam	10	59%
2	Nữ	7	41%

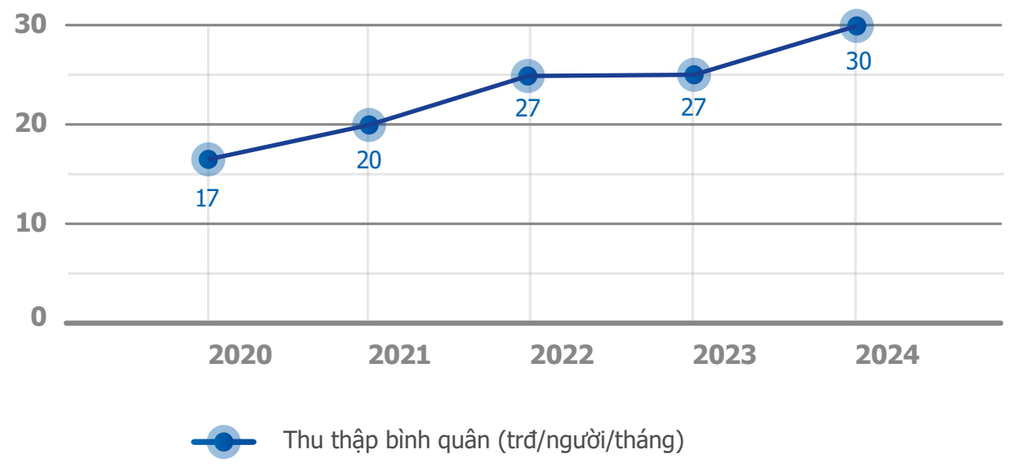






THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng số lượng người lao động (người)	45	49	43	20	17
Thu nhập bình quân (trđ/người/tháng)	17	20	27	27	30



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, mua thêm bảo hiểm sức khỏe 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 - xã 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.



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

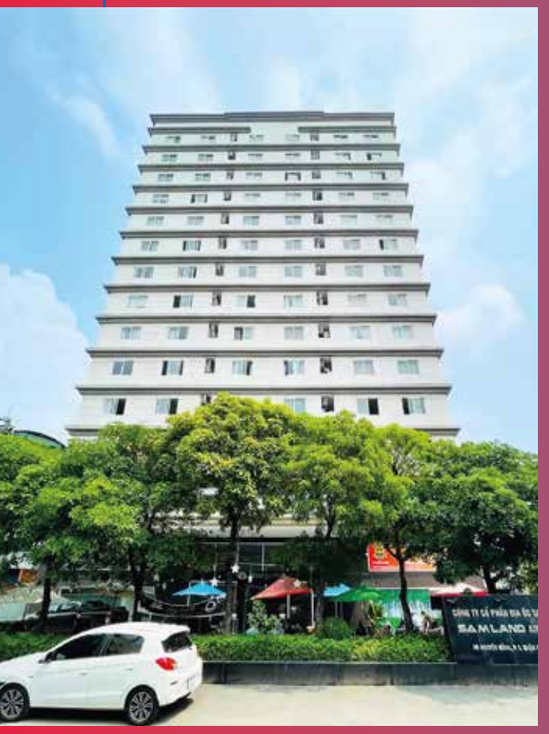
• Vị trí: Quyết Thắng, Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương.

• 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 m^2/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 m^2 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 m^2/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 146m^2 (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 16.230m^2, mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m^2, bao gồm 3 block nhà A, B, C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m^2, 157m^2, 162m^2, 177,85m^2, được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.

Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng

Trách nhiệm với môi trường

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.

Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường: trong toàn bộ quá trình đầu tư, phát triển và vận hành dự án BĐS. Công ty luôn thực hiện đầy đủ các đánh giá tác động môi trường, áp dụng công nghệ xanh trong xây dựng và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Ngoài ra, công ty chú trọng phát triển các dự án theo hướng bền vững, tăng cường không gian xanh, tối ưu hóa tiêu thụ năng lượng và quản lý chất thải hiệu quả nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái

Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

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 dich; 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;
- Tham gia các chương trình "Vì cộng đồng" do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức.

Chính sách liên quan đến người lao động: được trình bày tại mục tổ chức và nhân sự

Hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: không áp dụng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



4 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Diễn giải	TH 2023	KH 2024	TH 2024	% Tăng trưởng	
				TH 2024/ 2023	TH2024/ KH2024
Doanh thu	4.734	29.682	19.017	302%	-36%
Chi phí	20.353	28.514	17.614	-13%	-38%
Lợi nhuận sau thuế	(15.620)	1.168	1.403	109%	20%

ĐVT: Triệu đồng



Trên cơ sở các kế hoạch, mục tiêu và định hướng đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông năm 2024, Samland đã triển khai các hoạt động kinh doanh theo hướng chủ động tiết giảm tối đa chi phí doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị dòng tiền. Trong đó trọng tâm năm 2024, công ty chủ yếu tập trung để giải quyết những vấn đề về pháp lý hiện nay của 2 dự án Nhơn Trạch và dự án Ung Văn Khiêm.

Công ty ghi nhận lợi nhuận 1.403 trđ, tăng trưởng 20% so kế hoạch lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đã giao. So với cùng kỳ năm 2023, lợi nhuận công ty đã có sự chuyển biến tích cực hơn khi đã thoát lỗ để đạt được kết quả kinh doanh có lãi. Động lực chính cho sự cải thiện này đến từ việc tối ưu hóa và tiết giảm đáng kể các khoản chi phí trong năm 2024, đặc biệt là các chi phí chiếm tỷ trọng lớn như Chi phí tài chính và Chi phí quản lý doanh nghiệp. Ngoài ra, công ty cũng đã nâng cao hiệu quả hoạt động qua việc tăng cường công tác quản trị công ty, chủ động triển khai đồng bộ các giải pháp theo các mục tiêu, định hướng của HĐQT, tạo động lực cho sự đổi mới và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh của công ty.

4 Tình hình tài chính

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng (+)/giảm(-)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Tài sản ngắn hạn	199.128	22%	112.476	22%	(86.652)	-44%
Tài sản dài hạn	699.033	78%	692.463	78%	(6.570)	-1%
Tổng Tài sản	**898.161**	**100%**	**804.939**	**100%**	**(93.222)**	**-10%**

ĐVT: Triệu đồng

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

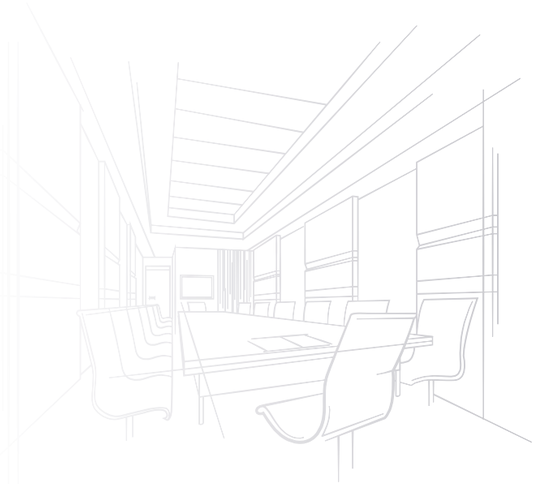
Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng (+)/giảm(-)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Nợ ngắn hạn	158.113	98,7%	65.371	99,67%	(92.741)	-59%
Nợ dài hạn	2.104	1,3%	220	0,33%	(1.884)	-90%
Nợ phải trả	**160.217**	**100%**	**65.591**	**100%**	**(94.625)**	**-59%**

ĐVT: Triệu đồng

Những thay đổi tài chính chủ yếu:

- **Tài sản ngắn hạn** Giảm 44% (tương ứng -86,6 tỷ đồng) so với thời điểm đầu năm, trong đó chủ yếu do giảm các khoản phải thu ngắn hạn.
- **Tài sản dài hạn:** chiếm tỷ trọng lớn (78%) trong cơ cấu tài sản và hầu như không có sự biến động so với thời điểm đầu năm. Điều này phản ánh đúng chiến lược dài hạn của Công ty khi tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm, đảm bảo sự ổn định và phát triển bền vững.
- **Nợ phải trả:** chiếm 18% nguồn vốn, giảm 59% (tương ứng -92,7 tỷ đồng) so với thời điểm đầu năm trong đó chủ yếu là do giảm các khoản hợp tác đầu tư ngắn hạn.
- **Vốn chủ sở hữu:** không có nhiều thay đổi so với cùng kỳ 2023, khi chỉ tăng khoảng 0,2% (tương ứng 1,4 tỷ) , chủ yếu do tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024.

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



Công ty tập trung vào việc nâng cao hiệu quả quản lý nguồn nhân lực, rà soát và đánh giá năng lực để bố trí, sắp xếp nhân sự phù hợp với trình độ chuyên môn, tối ưu hóa bộ máy tổ chức. Đồng thời, công ty đẩy mạnh vai trrò và trách nhiệm của Ban điều hành nhằm đảm bảo hiệu quả trong công tác quản trị.

Song song đó, hệ thống quy trình và văn bản nội bộ được rà soát, cập nhật, điều chỉnh và bổ sung thường xuyên để phục vụ tốt hơn cho hoạt động chuyên môn của các phòng ban cũng như công tác điều hành chung của công ty

Công ty cũng thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí hoạt động của các phòng ban và hoạt động kinh doanh, đảm bảo chi tiêu hợp lý, đúng mục đích và phù hợp với nhu cầu thực tế

Trong năm 2024, công tác kiểm tra kiểm soát 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

Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Năm 2025, kinh tế vĩ mô Việt Nam được kỳ vọng tăng trưởng ổn định nhờ kiểm soát lạm phát tốt, dòng vốn FDI duy trì tích cực và sự phục hồi của sản xuất, xuất khẩu. Tuy nhiên, áp lực từ biến động kinh tế toàn cầu và chính sách tiền tệ thận trọng có thể ảnh hưởng đến dòng vốn và sức mua trên thị trường. Trong bối cảnh đó, thị trường BĐS dự kiến sẽ phục hồi nhưng chưa bứt phá mạnh do vẫn chịu tác động từ tín dụng, lãi suất và tiến độ hoàn thiện khung pháp lý. Việc cải thiện môi trường đầu tư và tháo gỡ rào cản pháp lý sẽ đóng vai trò then chốt trong việc thúc đẩy sự phát triển ngành BĐS trong năm 2025.

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 2024	Kế hoạch 2025	% Tăng trưởng
Tổng doanh thu	19.017	18.548	-2,5%
- Doanh thu SXKD	(733)	270	137%
- Doanh thu tài chính	18.175	18.278	0,6%
- Doanh thu khác	1.575	-	-
Lợi nhuận sau thuế	1.403	825	-41%

Về việc triển khai phương hướng nhiệm vụ năm 2025 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.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

✓ Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

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.

- **Lựa chọn địa điểm:** Tránh xâm phạm khu vực sinh thái, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.
- **Thiết kế:** Áp dụng kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng.
- **Thi công:** Kiểm soát ô nhiễm (bụi, tiếng ồn, nước thải), giảm rác thải xây dựng.
- **Vận hành:** Ưu tiên năng lượng tái tạo, tối ưu tiêu thụ điện, nước, xử lý khí thải hiệu quả.
- **Tái sử dụng:** Tận dụng vật liệu tái chế, hạn chế rác thải, đảm bảo tháo dỡ thân thiện môi trườn

Việc tuân thủ các tiêu chí này giúp nâng cao chất lượng công trình, phát triển bền vững và bảo vệ hệ sinh thái.

✓ Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty cam kết tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng và đãi ngộ xứng đáng nhằm thu hút và giữ chân nhân tài.

- **Chính sách lương thưởng**: Công ty đảm bảo mức lương cạnh tranh so với thị trường để nâng cao đời sống người lao động. Bên cạnh lương cơ bản, công ty áp dụng cơ chế thưởng dựa trên kết quả công việc và hiệu quả kinh doanh nhằm khuyến khích nhân viên phát huy tối đa năng lực.
- **Đánh giá hiệu suất:** Người lao động được đánh giá thông qua hệ thống KPI minh bạch, công bằng, tạo động lực phấn đấu và phát triển nghề nghiệp.
- **Chế độ khen thưởng**: Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho cả cá nhân và tập thể có đóng góp tích cực vào hoạt động kinh doanh, thúc đẩy tinh thần làm việc và sáng tạo.
- **Phúc lợi và đào tạo:** Công ty chú trọng chính sách phúc lợi như bảo hiểm, khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ tài chính khi gặp khó khăn. Đồng thời, công ty đầu tư vào đào tạo và phát triển nhân viên thông qua các chương trình huấn luyện kỹ năng chuyên môn và quản lý.

Những chính sách này giúp tạo môi trường làm việc bền vững, thúc đẩy sự gắn kết và phát triển lâu dài của người lao động trong công ty.

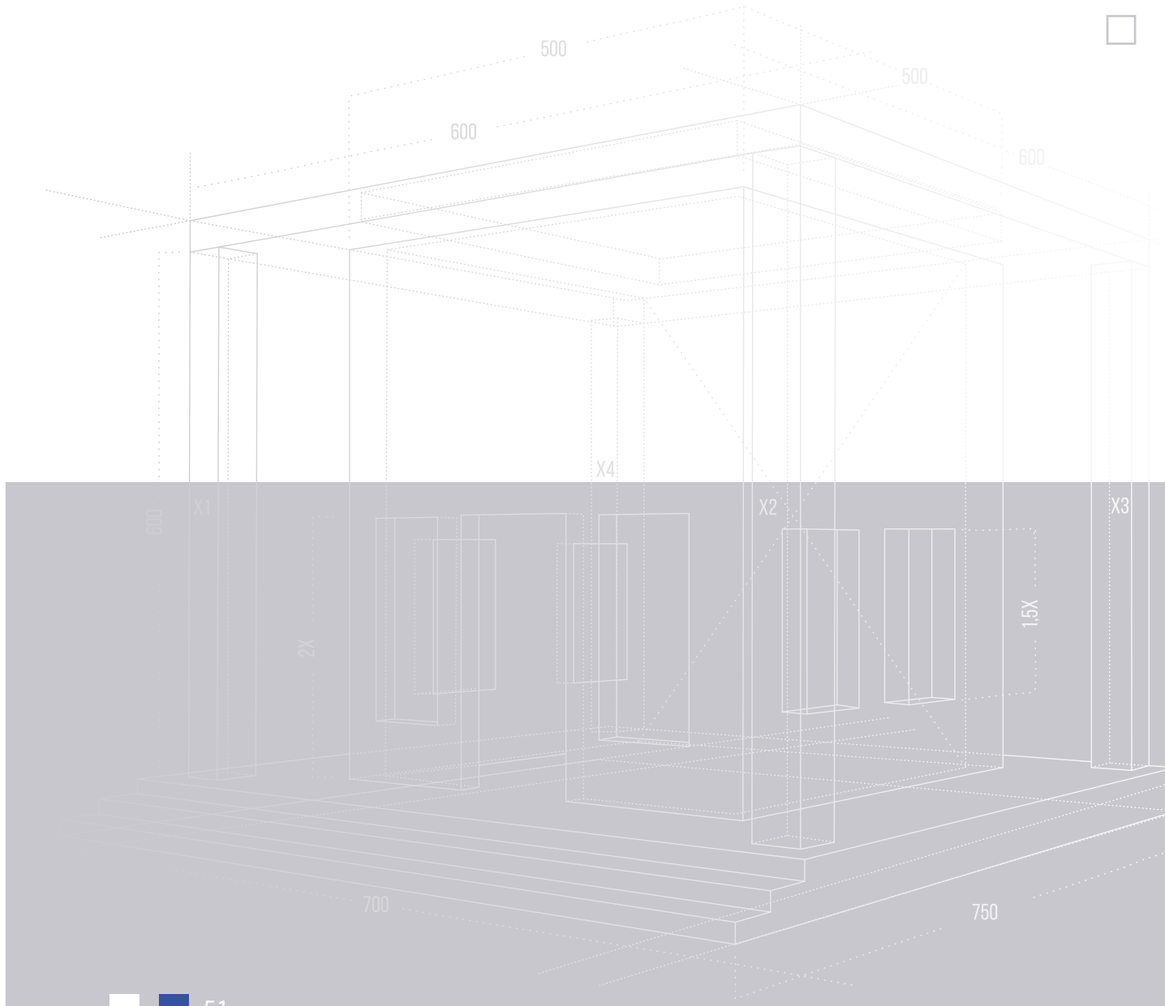
✓ Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội.

- **Hỗ trợ giáo dục:** Tạo cơ hội thực tập, đào tạo kỹ năng cho giúp sinh viên.
- **Đóng góp xã hội**: Tham gia các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ người khó khăn, bảo vệ môi trường.
- **Tạo việc làm:** Ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương, phát triển nguồn nhân lực bền vững.

Những điều này này giúp công ty không chỉ phát triển kinh doanh mà còn đóng góp tích cực cho cộng đồng

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 2024, Công ty tập trung chủ yếu vào việc tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm, đặc biệt chú trọng giải quyết các vấn đề pháp lý và công tác giải phóng mặt bằng. Nhờ nỗ lực tập trung nguồn lực tháo gỡ vướng mắc, kiểm soát chặt chẽ chi phí và tối ưu hóa quy trình quản lý, công ty đã đạt được những tiến triển khả quan. Kế hoạch kinh doanh năm 2024 về cơ bản đã hoàn thành theo mục tiêu đề ra của Đại hội đồng cổ đông, với lợi nhuận chuyển biến tích cực, thoát khỏi tình trạng thua lỗ và bước đầu ghi nhận kết quả kinh doanh có lãi.

Điều này cho thấy sự nỗ lực của toàn bộ hệ thống, từ Ban điều hành đến các nhân viên, trong việc thực hiện các giải pháp chiến lược, tạo tiền đề vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo khi các dự án trọng điểm hoàn thành và bắt đầu tạo ra doanh thu.



HĐQT đã đề ra định hướng nhằm phát huy tối đa mọi nguồn lực, đồng thời hỗ trợ tích cực cho công tác quản trị điều hành. Việc quản trị công ty được thực hiện nghiêm túc theo đúng các quy định pháp luật, Điều lệ, quy chế hoạt động của HĐQT, cũng như các quy chế nội bộ của công ty. Bên cạnh đó, HĐQT cũng tạo điều kiện thuận lợi để Ban TGĐ chủ động trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh, nhanh chóng thích ứng với những thay đổi và xu hướng mới của thị trường, nhất là trong bối cảnh kinh tế đầy biến động và thách thức hiện nay. Mục tiêu cuối cùng là đảm bảo hệ thống vận hành một cách an toàn, hiệu quả và bền vững.

Trong thời gian tới, HĐQT sẽ tăng cường phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành thông qua việc tham gia sâu hơn vào các cuộc họp quan trọng. Điều này giúp HĐQT nắm bắt sát sao tình hình hoạt động của doanh nghiệp, từ đó đưa ra những điều chỉnh kịp thời và hiệu quả, phù hợp với diễn biến thị trường và xu hướng phát triển của ngành BĐS. Song song với đó, HĐQT sẽ đẩy mạnh việc triển khai các chiến lược trung và dài hạn, nhằm củng cố vị thế và tạo đà phát triển bền vững cho công ty. Qua đó, tiếp tục giữ vững và lan tỏa những giá trị cốt lõi mà HĐQT và TGĐ uôn nỗ lực xây dựng, mang lại lợi ích thiết thực cho cổ đông và đội ngũ nhân viên của Samland

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

Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực hết mình trong việc thực hiện nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và HĐQT giao phó. HĐQT đánh giá cao những nỗ lực và quyết tâm của tất cả thành viên trong việc điều hành mọi hoạt động của Công ty, cũng như trong việc thực hiện kết quả kinh doanh đã đặt ra. Năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện khá tốt các công tác tổ chức nhân sự, quản trị, công tác đầu tư, quản lý tài chính 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; từ đó, tạo điều kiện thuận lợi cho toàn thể nhân viên cống hiến hết mình trong công việc

Mặc dù vẫn còn tồn tại những vấn đề liên quan đến các dự án đang triển khai, những tác động đến từ chính sách pháp luật hay sự suy giảm của ngành BĐS trong thời gian qua. Nhưng kết quả hoạt động kinh doanh về cơ bản đạt được mục tiêu đề ra, HĐQT ghi nhận những giá trị mà các thành viên Ban Điều hành đã cống hiến cho Công ty trong năm 2024. 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 2025

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	% Tăng trưởng
Tổng doanh thu	19.017	18.548	-2,5%
Lợi nhuận trước thuế	1.403	825	-41,2%
Lợi nhuận sau thuế	1.403	825	-41,2%

4 QUẢN TRỊ CÔNG TY



CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Trong năm 2025, dựa trên các định hướng phát triển và mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua cũng như 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:

- **Hoàn thiện thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng**: Công ty tập trung ưu tiên nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ tại hai dự án trọng điểm: Samland Riverside và Nhơn Trạch 55.2ha
- **Huy động vốn đầu tư**: Công ty sẽ chủ động tiếp cận các định chế tài chính, quỹ đầu tư để huy động nguồn vốn mới với chi phí hợp lý, nhằm tài trợ cho các dự án trong thời gian tới

Các hoạt động khác:

- Tập trung xây dựng nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh BĐS, quản lý tài chính
- Chú trọng công tác xây dựng thương hiệu phân khúc nhà ở mang tên thương mại do Samland làm chủ đầu tư.
- Xây dựng hệ thống quản trị, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy để từng bước có đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, nâng cao thu nhập cho Người lao động và đảm bảo lợi ích của Cổ đông.



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 (không điều hành)	111	0%
2	Ông Trần Việt Anh (*)	Thành viên	0	0%
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên (không điều hành)	0	0%
4	Ông Trần Oanh	Thành viên (Độc lập)	0	0%

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

Ngày 22/09/2024, Hội đồng quản trị thống nhất thông qua:

+ Chấp thuận ông Trần Việt Anh thôi kiêm giữ chức vụ Tổng Giám đốc, tiếp tục chức vụ thành viên HĐQT Công ty cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ.

Hội đồng quản trị sẽ 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	06/06	100%	-
2	Ông Trần Việt Anh	06/06	100%	-
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	06/06	100%	-
4	Ông Trần Oanh	06/06	100%	

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.



4 Hoạt động của HĐQT

Các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2024

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/ QĐ-HĐQT	29/02/2024	NQ V/v thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
2	02/2024/ NQ-HĐQT	12/03/2024	TQ V/v Giao dịch với tổ chức /người các bên có liên quan..	100%
3	03/2024/ NQ-HĐQT	25/03/2024	NQ V/v thông qua Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2024.	100%
4	04/2024 NQ-HĐQT	21/06/2024	NQ V/v lựa chọn đơn vị thực hiện soát xét & kiểm toán BCTC năm 2024	100%
5	05/2024 NQ-ĐHĐCĐ	06/09/2024	NQ V/v Thông qua việc sử dụng tài sản của Cty để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của CTCP Sam Holdings tại Tpbank	100%
6	06/2024 NQ-HĐQT	23/09/2024	NQ V/v Thông qua việc Miễn nhiệm, Bổ nhiệm TGĐ kiêm Đại diện pháp luật Cty	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.



Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Thành viên độc lập HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT (đạt tỷ lệ 100% số cuộc họp). Thành viên độc lập HĐQT đã xem xét, cho ý kiến và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Bên cạnh đó, trong năm 2024, thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của HĐQT, đồng thời thực hiện giám sát hoạt động của Ban Điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT

Các tiểu ban thuộc HĐQT

Không có

Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có

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, Luật kinh tế, 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	Thạc sĩ Tài chính ngân hàng

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:
  - o Tổng Giám đốc: CTCP Tập đoàn Lec
  - o Thành viên HĐQT: CTCP Dây và Cáp Sacom, CTCP Liên Doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thuỷ
  - o Trưởng Ban kiểm soát: CTCP Sacom Tuyền Lâm
  - o Giám đốc tài chính: CTCP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị.
- 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 CTCP Sam Holdings, Chủ tịch HĐQT - Cty TNHH Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên.
- 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 CTCP Sam Holdings, CTCP Công viên nước Đầm Sen.
  - + Thành viên BKS tại: CTCP Liên Doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thuỷ, CTCP Dây và Cáp Sacom
- 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 2024, 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	Nguyễn Thu Hằng	200.000.004	-
2	Trần Việt Anh	106.666.668	-
3	Phương Quốc Vĩnh	106.666.668	-
4	Trần Oanh	106.666.668	-
II	**Ban Điều hành**	**Thù lao và lương**	**Thưởng**
1	Nguyễn Chấn Minh	1.690.495.000	-
2	Trần Trí Đức	1.195.530.000	-
3	Hà Thị Kim Thoa	490.220.000	-
	Ban kiểm soát	**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

Đvt: đồng

Bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Giá trị
Công ty CP SAM Holdings	Công ty mẹ	Lãi cho vay	726.854.794
		Chi góp vốn HTĐT	1.300.000.000
		Thu hoàn tiền HTĐT	15.905.302.000
		Thu lãi hợp tác đầu tư	667.000.000
		Chi tiền cho vay	45.900.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	45.900.000.000
		Thu hồi tiền lãi cho vay	726.854.794
Công ty CP Sacom - Tuyền Lâm	Công ty con của Cty mẹ	Mua hàng hoá dịch vụ	62.784.176
		Lãi vay	3.409.315.067
Cty Cp Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Cty liên kết với Cty mẹ	Mua hàng hoá dịch vụ	81.315.928

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Không có

THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công tác quản trị công ty luôn được thực hiện nghiêm túc, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí quản trị, đảm bảo các hoạt động của công ty luôn minh bạch và hiệu quả. Việc chấp hành nghiêm túc các quy định quản trị không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho công ty trong việc giám sát và sử dụng nguồn lực hiệu quả mà còn giúp công ty hoàn thành các mục tiêu đề ra của Hội đồng quản trị và cổ đông.

Trong năm 2024, dù công ty không tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu về quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và đội ngũ quản lý, Ban lãnh đạo và các nhân sự liên quan vẫn thường xuyên cập nhật các thông tin, quy định mới về quản trị và áp dụng một cách phù hợp vào các hoạt động thực tế của công ty.



4 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2024

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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 2024, 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính được kiểm toán niên độ 2024 đính kèm theo Báo cáo này

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 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 bảy ngày 03 tháng 10 năm 2024.

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
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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Nguyễn Chấn Minh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/09/2024
Ông	Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22/09/2024
Ông	Trần Trí Đức	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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Chấn Minh - Tổng Giám đốc.

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 2024, 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 số 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, được bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3601028126 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Chấn Minh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

Số: 100325.001/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 03 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

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 2024, 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: 3864-2025-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**112.476.318.198**	**199.128.022.867**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**6.097.266.922**	**4.622.766.320**
111	1. Tiền		1.401.484.730	4.622.766.320
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.695.782.192	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**19.360.200.000**	**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		(3.008.362.590)	(1.591.762.590)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**77.036.819.258**	**161.800.957.403**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.530.831.738	12.505.010.072
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	3.956.465.590	516.953.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	67.841.528.573	148.874.739.147
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(292.006.643)	(95.744.816)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**45.807.509**	**2.622.268.576**
141	1. Hàng tồn kho		45.807.509	2.622.268.576
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.936.224.509**	**9.305.230.568**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	21.785.244	18.269.181
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.914.439.265	9.286.961.387
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**692.462.424.755**	**699.032.721.660**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**13.428.122.815**	**22.174.239.400**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	8.895.728.632	17.641.845.217
216	2. Phải thu dài hạn khác	07	4.532.394.183	4.532.394.183
220	**II. Tài sản cố định**		**2.197.177.118**	**595.517.024**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	366.382.671	595.517.024
222	- *Nguyên giá*		*2.746.651.509*	*2.746.651.509*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.380.268.838)*	*(2.151.134.485)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.830.794.447	-
228	- *Nguyên giá*		*2.159.000.000*	*60.000.000*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(328.205.553)*	*(60.000.000)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**-**	**1.877.438.891**
231	- Nguyên giá		-	2.099.000.000
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		-	*(221.561.109)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**667.996.626.891**	**665.337.527.902**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		667.996.626.891	665.337.527.902
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**8.840.497.931**	**9.047.998.443**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	8.840.497.931	9.047.998.443
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**804.938.742.953**	**898.160.744.527**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**65.591.376.959**	**160.216.642.010**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**65.371.376.959**	**158.112.642.010**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	16	80.603.477	1.008.662.776
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.953.235.865	1.577.235.865
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	59.246.435	57.924.667
314	4.	Phải trả người lao động		1.008.703.670	1.159.025.900
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	842.548.260	6.399.896.375
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	-	48.000.000
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	20	8.059.848.953	96.285.770.926
320	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	50.000.000.000	50.000.000.000
322	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.367.190.299	1.576.125.501
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**220.000.000**	**2.104.000.000**
331	1.	Phải trả người bán dài hạn	16	220.000.000	220.000.000
336	2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	-	1.884.000.000
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**739.347.365.994**	**737.944.102.517**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**22**	**739.347.365.994**	**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		(46.645.882.313)	(48.049.145.790)
421a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(48.049.145.790)*	*(32.429.605.813)*
421b		*LNST chưa phân phối năm nay*		*1.403.263.477*	*(15.619.539.977)*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**804.938.742.953**	**898.160.744.527**

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

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

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 31/12/2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	**1.**	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**9.987.543.321**	**6.951.083.353**
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	25	10.720.200.000	3.149.707.275
10	**3.**	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(732.656.679)**	**3.801.376.078**
11	**4.**	**Giá vốn hàng bán**	**26**	**2.616.837.922**	**3.458.683.310**
20	**5.**	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		(3.349.494.601)	**342.692.768**
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	27	18.174.765.044	682.485.529
22	7.	Chi phí tài chính	28	4.825.915.067	3.001.575.760
23		*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*3.409.315.067*	*7.909.045.723*
25	8.	Chi phí bán hàng	29	157.427.585	876.020.480
26	9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	9.342.806.553	10.520.831.473
30	**10.**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**499.121.238**	**(13.373.249.416)**
31	11.	Thu nhập khác	31	1.575.124.987	249.671.780
32	12.	Chi phí khác	32	670.982.748	2.495.962.341
40	**13.**	**Lợi nhuận khác**		**904.142.239**	**(2.246.290.561)**
50	**14.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.403.263.477**	**(15.619.539.977)**
51	15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	0
52	16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	0
60	**17.**	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**1.403.263.477**	**(15.619.539.977)**
70	**18.**	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**18**	**(199)**

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

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***1.403.263.477***	***(15.619.539.977)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		275.778.797	284.221.461
03	- Các khoản dự phòng		1.612.861.827	(19.872.487.580)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(18.171.554.657)	(646.135.152)
06	- Chi phí lãi vay		3.409.315.067	7.909.045.723
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(11.470.335.489)***	***(27.944.895.525)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		92.020.865.866	266.071.480.574
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.793.858.216)	(20.344.681.734)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(92.450.998.731)	71.301.422.344
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		203.984.449	1.290.595.011
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	34.482.299.396
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.663.425.891)	(11.126.431.341)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(208.935.202)	(229.875.200)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(17.362.703.214)***	***313.499.913.525***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	5.862.963
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		18.837.203.816	1.233.540.323
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***18.837.203.816***	***1.239.403.286***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	64.440.028.727
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(375.577.193.339)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***-***	***(311.137.164.612)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**1.474.500.602**	**3.602.152.199**

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 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**4.622.766.320**	**1.020.614.121**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**6.097.266.922**	**4.622.766.320**



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

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 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 bảy ngày 03 tháng 10 năm 2024.

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

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 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 31 tháng 12 năm 2024 là: 17 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2024, Công ty đã nhận căn hộ và quyền sử dụng đất đã bán từ những năm trước với giá trị là 10,72 VND. Sau đó, Công ty đã lại bất động sản này với giá 6,34 tỷ VND cùng bất động sản khác giá 3,86 tỷ VND, doanh thu khác từ hợp tác đầu tư mặt bằng kinh doanh nhà xe giảm 0,228 tỷ VND. Điều này dẫn đến doanh thu thuần năm nay âm 0,73 tỷ VND và lợi nhuận gộp âm 3,35 tỷ VND (lãi gộp năm 2023 là 0,34 tỷ VND). Bên cạnh đó, Công ty đã thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư với các tổ chức, cá nhân và ghi lợi nhuận từ hợp tác đầu tư vào doanh thu tài chính năm nay là 17,43 tỷ VND (năm 2023 là 0,67 tỷ VND).

Các khoản nợ vay cũng được tất toán nên chi phí lãi vay ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm nay chỉ còn 3,4 tỷ VND (năm 2023 là 7,9 tỷ VND). Tuy nhiên, trong năm 2024, Công ty không phát sinh nhiều giao dịch thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh, không hoàn nhập mà chỉ trích dự phòng cho danh mục đầu tư hiện tại dẫn đến chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh năm nay là 1,4 tỷ VND (năm 2023 hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính 19,9 tỷ VND, biến động tăng so với năm trước 21,38 tỷ VND)

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty lãi 1,4 tỷ VND (năm 2023 lỗ 15,6 tỷ VND).

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.

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 31/12/2024

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 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 yêu cầu Ban Tổng 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- 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 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 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.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . 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 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

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 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 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.

2.9 . 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

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

2.10 . 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:

-	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

- 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.

2.13 . 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.

2.14 . 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.

2.15 . 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . 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.

2.17 . 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 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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 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

- 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.

2.21 . 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).

2.22 . 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

2.23 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

2.24 . 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 31/12/2024, 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.

2.25 . 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.

2.26 . 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.

2.27 . 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.

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 31/12/2024

3 . TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	500.489	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.400.984.241	4.622.766.320
Các khoản tương đương tiền (*)	4.695.782.192	-
	6.097.266.922	**4.622.766.320**

(*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 4.695.782.192 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương với lãi suất 1,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2024			01/01/2024		
		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	19.360.200.000	(3.008.362.590)	22.368.562.590	20.776.800.000	(1.591.762.590)
		22.368.562.590	**19.360.200.000**	**(3.008.362.590)**	**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 31/12/2024.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	1.575.581.147	-	9.190.080.257	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	3.437.115.000	-	2.749.692.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng	518.135.591	-292.006.643	565.237.815	-95.744.816
	5.530.831.738	**-292.006.643**	**12.505.010.072**	**-95.744.816**
b) Dài hạn				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	1.104.934.632	-	9.163.628.217	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	7.790.794.000	-	8.478.217.000	-
	8.895.728.632	**-**	**17.641.845.217**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Á Long	3.466.800.000	-	-	-
- 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	217.712.590	-	245.000.000	-
	3.956.465.590	**-**	**516.953.000**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		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	1.350.841	-	667.000.000	-
- Phải thu về tạm ứng	1.864.857.052	-	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]	48.037.823.000	-	48.977.063.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư [3]	13.394.698.000	-	89.610.000.000	-
- Phải thu khác	253.299.680	-	500.453.955	-
	67.841.528.573	**-**	**148.874.739.147**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ [1]	4.532.394.183	-	4.532.394.183	-
	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	13.394.698.000	-	28.667.000.000	-
	13.394.698.000	**-**	**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 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

	31/12/2024		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				
+ *Công nợ phí quản lý của khách hàng tại Chung cư Samsora Riverside*	*518.135.591*	*226.128.948*	*565.237.815*	*469.492.999*
	518.135.591	**226.128.948**	**565.237.815**	**469.492.999**

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	8.033.435	-	5.430.654	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	37.774.074	-	-	-
Hàng hoá	-	-	2.616.837.922	-
	45.807.509	**-**	**2.622.268.576**	**-**

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside [1]	135.784.080.458	135.784.080.458	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]	532.212.546.433	532.212.546.433	530.734.091.925	530.734.091.925
	667.996.626.891	**667.996.626.891**	**665.337.527.902**	**665.337.527.902**

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2024:

[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 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội.
- Tiến độ thực hiện dự án: Tại thời điểm 31/12/2024, Dự án vẫn đang chờ được cấp Giấy phép xây dựng để tiến hành thi công.

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

- Địa điểm thực hiện: xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,… với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án;
- Tại thời điểm 31/12/2024, 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.

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	318.160.600	2.746.651.509
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	1.926.828.409	186.706.076	2.151.134.485
- Khấu hao trong năm	-	154.687.500	74.446.853	229.134.353
Số dư cuối năm	**37.600.000**	**2.081.515.909**	**261.152.929**	**2.380.268.838**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	464.062.500	131.454.524	595.517.024
Tại ngày cuối năm	**-**	**309.375.000**	**57.007.671**	**366.382.671**

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

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	60.000.000	60.000.000
- Điều chỉnh do chuyển đổi mục đích sử dụng trong năm (*)	2.099.000.000	-	2.099.000.000
Số dư cuối năm	**2.099.000.000**	**60.000.000**	**2.159.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	60.000.000	60.000.000
- Khấu hao trong năm	7.774.074	-	7.774.074
- Điều chỉnh do chuyển đổi mục đích sử dụng trong năm (*)	260.431.479	-	260.431.479
Số dư cuối năm	**268.205.553**	**60.000.000**	**328.205.553**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	**1.830.794.447**	**-**	**1.830.794.447**

Trong đó:

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

(*) Đây là 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. Trước đó được Công ty sử dụng để hợp tác kinh doanh xây dựng và vận hành nhà xe 5 tầng với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt. Nay Công ty trực tiếp xây dựng vận hành, do đó, Công ty phân loại lại tài sản cố định do chuyển đổi mục đích sử dụng. Xem thêm tại Thuyết minh số 17.

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 31/12/2024

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
- Điều chỉnh do chuyển đổi mục đích sử dụng trong năm (*)	-2.099.000.000	-2.099.000.000
Số dư cuối năm	**0**	**0**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	221.561.109	221.561.109
- Khấu hao trong năm	38.870.370	38.870.370
- Điều chỉnh do chuyển đổi mục đích sử dụng trong năm (*)	-260.431.479	-260.431.479
Số dư cuối năm	**0**	**0**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	1.877.438.891	1.877.438.891
Tại ngày cuối năm	**-**	**-**

(*) Thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 17.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.133.334	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.651.910	18.269.181
	21.785.244	**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	23.076.837	100.535.005
- Chi phí trả trước dài hạn khác	137.782.374	267.824.718
	8.840.497.931	**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 10.

15 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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**	**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	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Gốc	Lãi	Tăng	Giảm	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty trong cùng Tập đoàn						
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	50.000.000.000	7.675.616.435	-	7.675.616.435	50.000.000.000	4.266.301.368
	50.000.000.000	**7.675.616.435**	**-**	**7.675.616.435**	**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	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm			Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000	50.000.000.000
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				

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		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	-	-	898.967.138	898.967.138
- Các đối tượng khác	80.603.477	80.603.477	109.695.638	109.695.638
	80.603.477	**80.603.477**	**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**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	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)	1.577.235.865	1.577.235.865
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt (2)	2.376.000.000	-
	3.953.235.865	**1.577.235.865**

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

(2) Đây là khoản lợi nhuận cố định về hợp tác kinh doanh mà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt đã chi trả. Nay các bên thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng và vận hành nhà xe 5 tầng tại Dự án Khu căn hộ Sacom Bình Thắng, Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Theo đó, Công ty sẽ hoàn trả khoản lợi nhuận này cho Bầu Trời Việt và nhận lại tài sản dùng để hợp tác kinh doanh. Thông tin chi tiết về tài sản xem tại Thuyết minh số 12 và 13.

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	-	57.924.667	713.745.345	712.423.577	-	59.246.435
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	**57.924.667**	**717.745.345**	**716.423.577**	**-**	**59.246.435**

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	5.374.646.185
- Chi phí phải trả khác	842.548.260	1.025.250.190
	842.548.260	**6.399.896.375**

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	33.126.580	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
- Chi phí lãi vay phải trả	7.675.616.435	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
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	229.564.648	261.010.648
	8.059.848.953	**96.285.770.926**
b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	7.675.616.435	4.266.301.368
	7.675.616.435	**4.266.301.368**

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	-	48.000.000
	-	**48.000.000**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	-	1.884.000.000
	-	**1.884.000.000**

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**	**(32.429.605.813)**	**753.563.642.494**
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(15.619.539.977)	(15.619.539.977)
Số dư cuối năm trước	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(48.049.145.790)**	**737.944.102.517**
Số dư đầu năm nay	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(48.049.145.790)**	**737.944.102.517**
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.403.263.477	1.403.263.477
Số dư cuối năm nay	**785.730.950.000**	**(347.636.692)**	**609.934.999**	**(46.645.882.313)**	**739.347.365.994**

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 2024	Năm 2023
	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

	31/12/2024	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	78.573.095	78.573.095
- *Cổ phiếu phổ thông*	*78.573.095*	*78.573.095*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.573.095	78.573.095
- *Cổ phiếu phổ thông*	*78.573.095*	*78.573.095*

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

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	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

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, tổng số các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.082.827.186	984.948.352
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.804.699.284	2.881.366.470
	2.887.526.470	**3.866.314.822**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	10.215.543.321	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	6.951.083.353
Doanh thu khác	(228.000.000)	-
	9.987.543.321	**6.951.083.353**

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	10.720.200.000	3.149.707.275
	10.720.200.000	**3.149.707.275**

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	2.616.837.922	(2.616.837.922)
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	6.075.521.232
	2.616.837.922	**3.458.683.310**

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	737.198.214	7.797.529
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	17.437.566.830	674.688.000
	18.174.765.044	**682.485.529**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	**726.854.794**	**667.000.000**

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

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.409.315.067	7.909.045.723
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	14.977.586.118
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.416.600.000	(19.968.232.396)
Phí bán chứng khoán kinh doanh	-	83.176.315
	4.825.915.067	**3.001.575.760**
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	**3.409.315.067**	**3.399.999.999**

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

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 31/12/2024

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.380.003	10.096.662
Chi phí nhân công	104.732.340	822.816.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.898.142	41.836.322
Chi phí khác bằng tiền	417.100	1.270.996
	157.427.585	**876.020.480**

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	98.569.232	110.296.841
Chi phí nhân công	5.961.087.875	6.381.925.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	229.134.353	229.134.353
Chi phí dự phòng	196.261.827	95.744.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.860.527.270	2.621.720.764
Chi phí khác bằng tiền	997.225.996	1.082.009.565
	9.342.806.553	**10.520.831.473**

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	8.633.085
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	121.038.695
Thu nhập từ lãi vay được giảm	1.554.466.987	
Thu nhập khác	20.658.000	120.000.000
	1.575.124.987	**249.671.780**

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý tài sản cố định	-	36.350.377
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng, phạt vi phạm hành chính	92.500.600	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	578.482.148	880.924.476
	670.982.748	**2.495.962.341**

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.403.263.477	(15.619.539.977)
Các khoản điều chỉnh tăng	2.543.068.806	8.349.489.115
- *Chi phí không hợp lệ*	*826.927.576*	*448.240.921*
- *Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132*	*1.716.141.230*	*7.901.248.194*
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.946.332.283)	-
- *Chuyển lỗ các năm trước*	*(3.946.332.283)*	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(7.270.050.862)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.403.263.477	(15.619.539.977)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.403.263.477	(15.619.539.977)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	78.573.095	78.573.095
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**18**	**(199)**

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 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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	2.696.873.063	18.921.529.600
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	103.949.235	160.391.126
Chi phí nhân công	6.065.820.215	8.511.170.759
Chi phí khấu hao tài sản cố định	229.134.353	284.221.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.907.425.412	7.297.023.395
Chi phí khác bằng tiền	997.643.096	1.164.654.961
	12.000.845.374	**36.338.991.302**

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 31/12/2024

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Đầu tư ngắn hạn	19.360.200.000	-	-	19.360.200.000
	19.360.200.000	**-**	**-**	**19.360.200.000**
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 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 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.096.766.433	-	-	6.096.766.433
Phải thu khách hàng, phải thu khác	73.080.353.668	2.374.295.370	11.053.827.445	86.508.476.483
	79.177.120.101	**2.374.295.370**	**11.053.827.445**	**92.605.242.916**
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	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 31/12/2024				
Vay và nợ	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.140.452.430	220.000.000	-	8.360.452.430
Chi phí phải trả	842.548.260	-	-	842.548.260
	58.983.000.690	**220.000.000**	**-**	**59.203.000.690**
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 thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

		Năm 2024	Năm 2023
		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
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	-	289.177.193.339
	Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	-	86.400.000.000

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 - 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 năm với các bên liên quan như sau:

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 31/12/2024

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ		**144.100.104**	**347.827.458**
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập	62.784.176	58.877.020
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết của Công ty mẹ	81.315.928	288.950.438
Chi phí lãi vay		**3.409.315.067**	**3.399.999.999**
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập	3.409.315.067	3.399.999.999
Lãi cho vay		**726.854.794**	**-**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	726.854.794	-
Chi tiền góp vốn hợp tác đầu tư		**1.300.000.000**	**68.200.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.300.000.000	68.200.000.000
Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư		**15.905.302.000**	**135.500.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	15.905.302.000	135.500.000.000
Nhận tiền hợp tác đầu tư		**-**	**128.000.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	128.000.000.000
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư		**-**	**128.000.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	128.000.000.000
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
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư		**-**	**667.000.000**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	667.000.000
Chi tiền cho vay		**45.900.000.000**	**-**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	45.900.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay		**45.900.000.000**	**-**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	45.900.000.000	-
Thu tiền lãi cho vay		**726.854.794**	**-**
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	726.854.794	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt			
- Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	200.000.004	187.037.040
- Ông Nguyễn Chấn Minh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/09/2024)	1.690.495.000	1.690.510.000
- Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc ngày 22/09/2024) Thành viên HĐQT	106.666.668	119.629.631

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thu nhập và thù lao của người quản lý chủ chốt			
- Ông Nguyễn Minh Tùng	Tổng Giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/02/2023)	-	299.579.957
- Ông Trần Trí Đức	Phó tổng Giám đốc	1.195.530.000	1.195.090.000
- Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT	106.666.668	73.846.155
- Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	106.666.668	106.666.668
- 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	39.999.996
- Bà Hà Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	490.220.000	494.080.000

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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

SAM LAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2024

Tp.Hồ Chí Minh, Ngày *06* tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN CHẤN MINH