

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 62
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 62

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Số 152/11B Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

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:

Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch	
Ông Phương Xuân Thụy	Phó Chủ tịch	
Ông Hồ Anh Dũng	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2021
Ông Vũ Đức Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/04/2021

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

Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần SAM Holdings

Số 152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

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 hợp nhất tuân thủ các quy định pháp lý 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Việt Anh

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần SAM Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SAM Holdings được lập ngày 10 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần SAM Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Kiểm toán viên



Phạm Văn Sang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1

A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.460.860.298.823	2.386.824.329.268
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	818.291.965.088	276.490.399.607
111	1. Tiền		731.791.965.088	104.947.321.857
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.500.000.000	171.543.077.750
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	292.838.229.193	84.572.614.837
121	1. Chứng khoán kinh doanh		278.544.699.960	65.542.862.197
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.806.470.767)	(170.247.360)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		17.100.000.000	19.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.866.712.388.543	1.505.623.130.487
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	623.294.159.652	559.665.977.930
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	53.152.691.917	18.882.694.328
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	93.767.114.978	59.673.701.989
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.097.519.155.384	868.372.244.575
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.073.044.888)	(971.488.335)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		52.311.500	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	430.407.631.422	478.224.358.195
141	1. Hàng tồn kho		430.407.631.422	478.334.124.270
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(109.766.075)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		52.610.084.577	41.913.826.142
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	5.742.351.514	5.544.404.618
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		46.762.941.881	36.271.928.684
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	104.791.182	97.492.840
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.083.436.239.963	3.282.072.403.693
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		234.788.228.172	88.070.321.358
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	43.019.265.317	64.922.925.087
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	161.700.000.000	-
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	8	9.616.800.000	-
216	4. Phải thu dài hạn khác	9	20.452.162.855	23.147.396.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
220	II. Tài sản cố định		722.429.517.585	737.222.300.885
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	689.618.693.737	702.840.474.876
222	- Nguyên giá		1.309.980.297.835	1.280.701.673.317
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(620.361.604.098)	(577.861.198.441)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	32.810.823.848	34.381.826.009
228	- Nguyên giá		49.372.860.349	49.372.860.349
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(16.562.036.501)	(14.991.034.340)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	141.806.119.730	147.290.077.076
231	- Nguyên giá		193.870.768.996	193.870.768.996
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(52.064.649.266)	(46.580.691.920)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	12	1.298.965.689.640	754.373.304.394
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		622.076.746.021	475.172.686.529
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		676.888.943.619	279.200.617.865
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5	1.584.936.007.224	1.533.350.802.778
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		708.539.243.624	750.581.502.778
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		872.696.763.600	786.669.300.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(13.500.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.700.000.000	9.600.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		100.510.677.612	21.765.597.202
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	39.366.954.186	21.765.597.202
269	2. Lợi thế thương mại	17	61.143.723.426	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.544.296.538.786	5.668.896.732.961

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.947.792.015.788	2.201.198.342.100
310	I. Nợ ngắn hạn		2.167.544.192.892	1.844.324.895.529
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	243.956.580.746	277.065.916.169
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	22.408.827.331	24.693.537.772
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	31.756.866.328	17.543.602.631
314	4. Phải trả người lao động		13.029.723.920	16.851.146.160
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	60.830.111.045	48.191.188.801
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	2.372.423.187	2.206.406.925
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	743.994.594.371	1.135.165.405.975
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	1.040.752.930.972	316.691.492.350
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.442.134.992	5.916.198.746
330	II. Nợ dài hạn		780.247.822.896	356.873.446.571
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19	231.899.250	231.899.250
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	74.555.851.388	3.573.679.229
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	105.247.163.327	11.003.404.118
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	563.414.309.509	312.360.946.963
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	36.798.599.422	29.703.517.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.596.504.522.998	3.467.698.390.861
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	4.596.504.522.998	3.467.698.390.861
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		3.499.971.900.000	2.565.045.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.499.971.900.000	2.565.045.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(374.324.139)	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		40.802.559.483	32.488.339.483
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		12.021.402.005	12.041.450.205
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		392.213.804.027	226.036.687.331
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		213.709.662.880	72.158.392.548
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		178.504.141.147	153.878.294.783
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		651.869.181.622	632.086.513.842
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.544.296.538.786	5.668.896.732.961

Người lập



Trịnh Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Trần Việt Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

năm tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	1.907.465.386.694	1.925.640.203.956
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	18.768.848.687	6.371.245.286
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.888.696.538.007	1.919.268.958.670
11	4. Giá vốn hàng bán	29	1.807.940.691.502	1.781.139.088.428
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.755.846.505	138.129.870.242
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	362.418.397.991	163.283.867.746
22	7. Chi phí tài chính	31	82.403.707.314	(30.353.823.189)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		43.777.497.241	28.129.019.732
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		(30.454.204.651)	(84.863.786.386)
25	9. Chi phí bán hàng	32	35.277.163.426	34.001.500.102
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	91.451.146.132	89.330.532.935
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		203.588.022.973	123.571.741.754
31	12. Thu nhập khác	34	6.617.072.491	3.008.483.901
32	13. Chi phí khác	35	2.830.587.591	1.160.416.263
40	14. Lợi nhuận khác		3.786.484.900	1.848.067.638
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		207.374.507.873	125.419.809.392
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	40.357.476.425	19.778.950.386
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	7.095.082.411	4.631.135.540
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		159.921.949.037	101.009.723.466
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		154.339.656.532	92.623.742.948
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.582.292.505	8.385.980.518
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	441	337
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	39	(19)	(19)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2022

Người lập



Trịnh Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Việt Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
năm tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		207.374.507.873	125.419.809.392
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		56.352.503.159	57.663.556.379
03	2. Các khoản dự phòng		(10.871.986.115)	(156.785.422.787)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		257.541.295	(1.094.357.437)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		4.948.587.555	(19.425.288.780)
06	5. Chi phí lãi vay		43.777.497.241	28.129.019.732
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		301.838.651.008	33.907.316.499
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(414.142.694.340)	(148.837.453.616)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(22.748.213.603)	(152.137.020.999)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(646.213.424.953)	(234.968.004.461)
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		4.146.314.106	6.603.544.305
13	5. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(213.001.837.763)	(5.629.917.730)
14	6. Tiền lãi vay đã trả		(25.354.712.602)	(18.677.614.906)
15	7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.462.362.470)	(18.351.301.131)
17	8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.203.235.183)	(7.117.327.607)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.044.141.515.800)	(545.207.779.646)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(93.837.322.692)	(119.602.128.181)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		815.000.000	229.141.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(88.710.212.989)	(59.673.701.989)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		53.000.000.000	120.006.490.621
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(166.633.441.903)	(183.149.200.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.398.465.134	226.587.338.541
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.778.690.419	46.492.363.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(246.188.822.031)	30.890.303.027
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		934.502.499.672	500.440.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.281.066.556.462	978.857.238.733
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.377.615.047.475)	(877.369.282.329)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(4.571.808.964)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.564.564.052)	(8.538.717.414)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.832.389.444.607	588.817.430.026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

năm tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		542.059.106.776	74.499.953.407
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		276.490.399.607	201.977.056.819
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(257.541.295)	13.389.381
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	<u>818.291.965.088</u>	<u>276.490.399.607</u>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trịnh Thị Kim Ngân

Võ Nữ Từ Anh



Trần Việt Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

năm tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Số 152/11B Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 3.499.971.900.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.499.971.900.000 đồng; tương đương 349.997.190 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông, vật liệu dân dụng, bobin gỗ (trục gỗ dùng quấn dây cáp);
- Xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, sản phẩm cáp chuyên ngành viễn thông và vật liệu điện dân dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị;
- Sản xuất kinh doanh sản phẩm dây đồng, sản phẩm dây nhựa các loại;
- Cho thuê văn phòng;
- Đầu tư phát triển kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sân golf;
- Dịch vụ lưu trú, dịch vụ du lịch;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Môi giới thương mại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản kéo dài hơn 12 tháng, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác có chu kỳ dưới 12 tháng.

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

Trong năm doanh thu từ hoạt động tài chính của Công ty tăng 199,13 tỷ đồng, tương ứng tăng 121,96% so với năm trước chủ yếu do tăng lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và lãi từ kinh doanh chứng khoán. Tuy nhiên, chi phí hoạt động tài chính của Công ty cũng tăng 112,76 tỷ, tương ứng 371,48% so với năm trước chủ yếu do trong năm trước hoàn nhập một khoản dự phòng đầu tư chứng khoán kinh doanh với giá trị lớn. Phần lỗ trong công ty liên kết ghi nhận trong năm nay giảm 54,4 tỷ đồng, tương ứng giảm 64,11% so với năm trước do kết quả kinh doanh của các công ty liên kết có sự tăng trưởng. Tổng hợp các biến động nêu trên là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay tăng 58,9 tỷ đồng, tương ứng tăng 58,32% so với năm trước.

Trong năm, theo chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt, Công ty đã phát hành 93.492.650 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, tương ứng vốn tăng thêm là 934.926.500.000 VND. Nguồn tiền từ vốn phát hành thêm được Công ty sử dụng để đầu tư 02 công ty con là Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên (xem chi tiết tại Thuyết minh số 3), tăng vốn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thông tin chi tiết về phát hành cổ phiếu để tăng vốn và tình hình sử dụng vốn được trình bày tại thuyết minh số 25.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 là:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm	Tỉnh Lâm Đồng	64,09%	64,09%	Kinh doanh khu du lịch, sân golf
Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	Tỉnh Đồng Nai	99,92%	99,92%	Sản xuất dây cáp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom	Thành phố Hồ Chí Minh	85,71%	85,71%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Thành phố Hồ Chí Minh	73,75%	73,75%	Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng
Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	Tỉnh Đắk Nông	72,00%	72,00%	Trồng trọt, chăn nuôi, chế biến và kinh doanh nông sản
Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	92,86%	92,86%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa (*)	Tỉnh Bắc Ninh	78,84%	84,90%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên	Tỉnh Bắc Ninh	93,93%	95,00%	Kinh doanh bất động sản

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa là công ty con do Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam đầu tư trực tiếp với tỷ lệ lợi ích và biểu quyết là 84,9%.

Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2021 là:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Thành phố Hồ Chí Minh	34,96%	34,96%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	Thành phố Hà Nội	21,47%	21,47%	Phát triển hạ tầng
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	31,48%	31,48%	Tổ chức sự kiện và quảng cáo
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Tỉnh Đồng Nai	45,28%	45,28%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Công nghệ cao SAM - Sekong (TNHH)	Tỉnh Đắk Nông	28,80%	40,00%	Trồng trọt, chăn nuôi, chế biến và kinh doanh nông sản

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài 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

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . 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.

2.7 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 . 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, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư

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

Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . 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 hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.10 . 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 hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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:

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: 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.
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm như sau:

- Đối với hàng hóa bất động sản: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm, được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.
- Đối với hàng tồn kho khác: căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . 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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 48 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	03 năm
- Quyền sử dụng đất	45 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 06 năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 44 năm
- Quyền sử dụng đất	45 năm
- Máy móc và thiết bị	10 - 25 năm

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . 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.

2.15 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Công ty là bên nhận tiền đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Công ty là bên đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Hợp đồng BCC với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt: Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định hàng năm, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

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

2.17 . 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . 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 theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19 . 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.

2.20 . Chi phí phải trả

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

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

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.23 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ tức trả bằng cổ phiếu: không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

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

2.25 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán 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 phân trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.26 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.28 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . Lãi cơ bản 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.

Lãi suy giảm 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, Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.30 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . HỢP NHẤT KINH DOANH

a) Mua Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam

Tại ngày 12 tháng 03 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam với giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá phí đầu tư là 100.000.000.000 VND tương đương với tỷ lệ 66,67% vốn chủ sở hữu trong Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam. Tại ngày này, Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ lợi ích và biểu quyết là 66,67%.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát (*)
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.336.217.981	-	33.336.217.981
Các khoản phải thu	187.722.197.919	-	187.722.197.919
Tài sản ngắn hạn khác	2.956.808.363	-	2.956.808.363
Tài sản cố định hữu hình (thuần)	18.350.303	-	18.350.303
Tài sản dở dang dài hạn	90.888.208.087	-	90.888.208.087
Đầu tư tài chính dài hạn	169.800.000.000	-	169.800.000.000
Tài sản dài hạn khác	21.303.351.614	-	21.303.351.614
Cộng tài sản	506.025.134.267	-	506.025.134.267
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	292.589.702.500	-	292.589.702.500
Nợ dài hạn	75.182.061.651	-	75.182.061.651
Cộng nợ phải trả	367.771.764.151	-	367.771.764.151
Tổng giá trị thuần	138.253.370.116		138.253.370.116
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			46.084.456.705
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (66,67%)			92.168.913.411
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			100.000.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh			7.831.086.589

(*) Công ty không xác định giá trị hợp lý tại thời điểm mua, do đó giá trị hợp lý bằng với giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát.

Sau khi trở thành công ty con của Công ty Cổ phần SAM Holdings, Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam phát hành thêm 55 triệu cổ phần để tăng vốn điều lệ với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị vốn phát hành thêm là 550 tỷ đồng. Trong đó Công ty Cổ phần SAM Holdings mua toàn bộ phần vốn phát hành thêm của Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam. Tại thời điểm 31/12/2021, tổng vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam là 650 tỷ đồng, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 92,86%.

b) Hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa ("Nhân Hòa") là công ty con do Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam ("CQN") đầu tư trực tiếp với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 84,9%. Tại thời điểm Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần và có quyền kiểm soát đối với CQN, Nhân Hòa trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu gián tiếp là 56,6%.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát (*)
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	73.284.263	-	73.284.263
Các khoản phải thu	21.549.663.186	-	21.549.663.186
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	342.103.096.734	-	342.103.096.734
Cộng tài sản	363.726.044.183	-	363.726.044.183
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	267.050.932.916	-	267.050.932.916
Cộng nợ phải trả	267.050.932.916	-	267.050.932.916
Tổng giá trị thuần	96.675.111.267		96.675.111.267
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			41.956.998.290
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (56,6%)			54.718.112.977
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			113.200.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh			58.481.887.023

(*) Công ty không xác định giá trị hợp lý tại thời điểm mua, do đó giá trị hợp lý bằng với giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát.

c) Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên

Trong năm Công ty tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên ("NTN") theo Nghị quyết số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Hội đồng Quản trị. Tổng vốn điều lệ của NTN là 250 tỷ đồng, trong đó Công ty góp 200 tỷ đồng và công ty con - Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam góp 37,5 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất việc góp vốn, NTN trở thành công ty con của Công ty với quyền biểu quyết là 95%, tỷ lệ lợi ích trực tiếp là 80% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp là 93,93%.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	1.654.050.814	1.656.622.125
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	730.137.914.274	103.290.699.732
Các khoản tương đương tiền (*)	86.500.000.000	171.543.077.750
	818.291.965.088	276.490.399.607

(*) Tại 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 86.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,6%/năm đến 4%/năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	17.100.000.000	-	19.200.000.000	-
Đầu tư dài hạn				
- Trái phiếu (**)	3.700.000.000	-	9.600.000.000	-
	20.800.000.000	-	28.800.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 17,1 tỷ đồng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,6%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư dài hạn là trái phiếu có kỳ hạn 7 năm có giá trị 3.700.000.000 VND của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với lãi suất tham chiếu + 1% năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2021			01/01/2021		
		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 Tập đoàn Masan	MSN	7.591.370.000	7.695.000.000	-	-	-	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	ACB	1.343.462	1.725.000	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần FPT	FPT	42.288.571.569	41.543.100.000	(745.471.569)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	110.248.633.448	109.587.520.000	(661.113.448)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	15.731.562.000	15.540.000.000	(191.562.000)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	HCM	3.037.589.384	5.243.875.000	-	-	-	-
- Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	2.404.601.500	2.432.000.000	-	56.421.430.890	66.727.980.000	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	TCB	24.708.323.750	23.500.000.000	(1.208.323.750)	7.243.518.147	7.243.518.147	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di động	MWG	8.865.690.227	8.969.400.000	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai	DNP	56.421.430.890	72.288.645.000	-	1.385.836.600	1.837.591.200	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	ALP	7.243.518.147	7.243.518.147	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phân lân Nung chảy Văn	VAF	430.776	739.200	-	-	-	-
- Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan dầu khí	PVD	1.634.807	1.956.900	-	492.076.560	321.829.200	(170.247.360)
		278.544.699.960	294.047.479.247	(2.806.470.767)	65.542.862.197	76.130.918.547	(170.247.360)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và HOSE tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021.

(*) Số dư chứng khoán với tổng giá trị 271,3 tỷ đồng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thuyết minh số 18.

Trong năm Công ty đã nhận được số lượng cổ phiếu thưởng như sau:

+ Số lượng 71.250 cổ phiếu thưởng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, mã cổ phiếu ACB, ngày chốt quyền 10/06/2021.

+ Số lượng 124.600 cổ phiếu thưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát, mã cổ phiếu HPG, ngày chốt quyền 31/05/2021.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2021			01/01/2021		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ ⁽¹⁾	34,96%	34,96%	443.364.906.747	34,96%	34,96%	469.972.529.582
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	21,47%	21,47%	90.417.140.439	21,47%	21,47%	90.338.606.921
- Công ty Cổ phần SAMETEL ⁽²⁾			-	24,93%	24,95%	24.381.459.500
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	45,28%	45,28%	161.292.369.461	45,28%	45,28%	164.214.093.618
- Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	31,48%	31,48%	1.351.787.869	31,48%	31,48%	1.674.813.157
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Công nghệ Cao Sam Sekong (TNHH) ⁽³⁾	28,80%	40,00%	12.113.039.108			
			708.539.243.624			750.581.502.778

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 45.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần ⁽¹⁾ ⁽⁴⁾	PRT	510.900.000.000	-	398.400.000.000	-
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP ⁽¹⁾	DVN	273.652.263.600	-	283.624.800.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP		73.264.500.000	-	73.264.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Alphanam ⁽⁵⁾		-	-	13.500.000.000	(13.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Du lịch Bru Điện ⁽⁶⁾		-	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Vietferm		500.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Trường Thành		14.380.000.000	-	14.380.000.000	-
		872.696.763.600	-	786.669.300.000	(13.500.000.000)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- (1) Số lượng cổ phiếu của các khoản đầu tư được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu tại thuyết minh số 18, bao gồm: 24.000.000 cổ phiếu của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP, 20.016.905 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Phú Thọ và 11.385.100 cổ phiếu của Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP.
- (2) Trong năm công ty con - Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom đã chuyển nhượng toàn bộ 1.364.000 cổ phần của Công ty Cổ phần SAMETEL với giá chuyển nhượng là 11.300 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 15,413 tỷ đồng.
- (3) Công ty Cổ phần Nông nghiệp Công nghệ Cao Sam Sekong (TNHH) ("SSK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có 02 thành viên góp vốn là Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao ("SAG") và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương ("VPG"), tỷ lệ vốn thực góp tại thời điểm 31/12/2021 lần lượt là 68,99% và 31,01%. Ngày 20/03/2021, SAG và VPG đã ký thỏa thuận về việc thống nhất điều chỉnh tỷ lệ vốn góp của mỗi bên vào SSK, theo đó tỷ lệ góp vốn của VPG là 60% và SAG là 40% vốn của SSK, các bên thống nhất thành viên góp vốn được hưởng lợi ích và chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của SSK theo số vốn thỏa thuận góp, không phụ thuộc vào số vốn thực góp của các thành viên. Do đó, trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần SAM Holdings, SSK được phân loại lại từ công ty con thành công ty liên kết do thay đổi tỷ lệ kiểm soát và hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu với tỷ lệ lợi ích là 28,8%.
- (4) Trong năm, Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Tây Nguyên ("NTN") nhận chuyển nhượng 7.500.000 cổ phần của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần ("PRT") từ Công ty TNHH Phát Triển ("Phát Triển") theo hợp đồng số 01/2021/HĐ-HMHB ngày 15/04/2021, tổng giá trị chuyển nhượng là 112,5 tỷ đồng. Số lượng cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/10/2021 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên ngày 31/07/2019 của PRT hoặc một thời gian sau ngày 31/10/2021 trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kéo dài thời hạn hạn chế chuyển nhượng số cổ phần nói trên. Trong thời gian hạn chế chuyển nhượng, theo thỏa thuận toàn bộ lợi ích, cổ tức phát sinh từ số lượng cổ phần PRT nêu trên được Phát Triển chuyển giao cho NTN (trừ cổ tức năm 2020 được chia trong năm 2021 là do Phát Triển nhận), đồng thời quyền và nghĩa vụ cổ đông theo quy định của pháp luật hiện hành tương ứng với số lượng cổ phần PRT nêu trên được Phát Triển ủy quyền cho NTN toàn quyền thực hiện kể từ ngày 15/04/2021 đến khi số cổ phần được chuyển nhượng sang tên cho NTN hoặc bên thứ ba khác do NTN chỉ định.
- (5) Trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ 500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Alphanam cho Ông Trần Công Hiền với giá chuyển nhượng là 27.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 13,5 tỷ đồng.
- (6) Trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ 300.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Bưu Điện cho Ông Đào Tân Anh với giá chuyển nhượng là 30.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 9 tỷ đồng.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Thành phố Hồ Chí Minh	34,96%	34,96%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	Thành phố Hà Nội	21,47%	21,47%	Phát triển hạ tầng
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Tỉnh Đồng Nai	45,28%	45,28%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	31,48%	31,48%	Tổ chức sự kiện và quảng cáo
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Công nghệ Cao Sam Sekong (TNHH)	Tỉnh Đắk Nông	28,80%	40,00%	Nông nghiệp công nghệ cao

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 45.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Tỉnh Bình Dương	10,50%	10,50%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	Thành phố Hà Nội	4,80%	4,80%	Kinh doanh dược phẩm
- Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP	Tỉnh Bắc Giang	2,74%	2,74%	Kinh doanh ngành nước
- Công ty Cổ phần Vietferm	Hà Nội	5,00%	5,00%	Sản xuất thực phẩm
- Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Trường Thành	Tỉnh Đắk Nông	19,91%	19,91%	Đầu tư nông nghiệp

6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	40.082.406.257	-	36.374.055.766	-
- Công ty TNHH Một thành viên Thông tin M3	32.661.161.610	-	7.801.640.000	-
- Công ty TNHH Nam Trí Việt	52.880.163.286	-	95.755.860.530	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	46.407.930.800	-	27.907.913.000	-
- Công ty Cổ phần Khoáng sản IMC	52.568.855.884	-	67.568.321.696	-
- Khách hàng mua căn hộ	58.347.702.595	-	82.029.126.077	-
- Phải thu chứng khoán kinh doanh	124.593.295.730	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	258.771.908.807	(823.712.388)	307.151.985.948	(729.515.835)
	666.313.424.969	(823.712.388)	624.588.903.017	(729.515.835)
b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán				
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	623.294.159.652	(823.712.388)	559.665.977.930	(729.515.835)
- Các khoản phải thu khách hàng dài hạn	43.019.265.317	-	64.922.925.087	-
	666.313.424.969	(823.712.388)	624.588.903.017	(729.515.835)

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Honest (Macao Commercial Offshore) Limited	8.551.665.490	-	-	-
- SWCC Showa Cable Systems Co., Ltd	5.458.803.840	-	-	-
- Sei Thai Electric Conductor Co.,ltd	10.276.793.175	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ cao Phương Nam	-	-	2.406.665.400	-
- Trả trước cho người bán khác	28.865.429.412	(241.972.500)	16.476.028.928	(241.972.500)
	53.152.691.917	(241.972.500)	18.882.694.328	(241.972.500)
b) Dài hạn				
- Quỹ đầu tư cơ hội PVI (*)	161.700.000.000	-	-	-
	161.700.000.000	-	-	-

(*) Khoản trả trước theo Hợp đồng mua bán cổ phiếu có điều kiện số 01/2021/POF-SAM giữa Công ty Cổ phần SAM Holdings ("Bên A") và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ("Bên B"). Bên B là một quỹ đầu tư được thành lập tại Việt Nam và được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI, có ý định mua để đầu tư cổ phiếu của một doanh nghiệp đang hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, Bên A đề nghị và Bên B đồng ý bán cho Bên A và/hoặc bên thứ ba do Bên A chỉ định một số lượng cổ phiếu trong trường hợp Bên B mua thành công với các điều khoản và điều kiện theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 18 tháng.

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Capella Group (1)	48.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc NHT	-	-	45.000.000.000	-
- Công ty CP Nông lâm nghiệp Trường Thành (2)	18.477.114.978	-	14.673.701.989	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằng Giang (3)	24.290.000.000	-	-	-
- Cá nhân	3.000.000.000	-	-	-
	93.767.114.978	-	59.673.701.989	-
b) Dài hạn				
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam (4)	9.616.800.000	-	-	-
	9.616.800.000	-	-	-
Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan	48.000.000.000	-	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

Thông tin chi tiết về khoản cho vay ngắn hạn

(1) Số dư tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm các hợp đồng như sau:

(1.1) Hợp đồng cho vay số 0204/2021/NTN-CPG/HĐVV với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 29.000.000.000 đồng;
- + Thời hạn cho vay: 01 năm;
- + Lãi suất cho vay: 11,76%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.000.000.000 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

(1.2) Hợp đồng cho vay số 0206/2021/NTN-CPG/HĐVV ngày 21/06/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 45.000.000.000 đồng;
- + Thời hạn cho vay: 03 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,8%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 45.000.000.000 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

- (2) Số dư tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm các hợp đồng như sau:
- (2.1) Hợp đồng cho vay số 33/2020/SAM-NLNTT/HĐVV ngày 21/12/2020 và Hợp đồng cho vay số 01/2021/SAM-NLNTT/HĐVV ngày 17/03/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 13,53 tỷ đồng;
 - + Thời hạn cho vay: 12 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương;
 - + Lãi suất cho vay: 11%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 13.530.000.000 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.
- (2.2) Hợp đồng cho vay số 01/2020/SAM-NLN/HĐVV ngày 01/09/2020, 02/2020/SAM-NLN/HĐVV ngày 01/11/2020, 01/2021/SAM-NLN/HĐVV ngày 10/01/2021 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 8.810.000.000 đồng;
 - + Thời hạn cho vay: 12 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 11%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 4.947.114.978 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.
- (3) Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/SAMLAND- BG/HĐVV ngày 31/08/2021 và phụ lục hợp đồng cho vay số 01 ngày 30/11/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 47.000.000.000 đồng;
 - + Mục đích cho vay: Bổ sung nguồn vốn sản xuất kinh doanh;
 - + Thời hạn cho vay: đến hết ngày 31/03/2022;
 - + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 24.290.000.000 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.
- (4) Hợp đồng cho vay số 01/2021/SAM-TH1/HĐVV ngày 13/10/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 30.000.000.000 đồng;
 - + Mục đích vay: đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần SAM nông nghiệp Công nghệ cao thực hiện phát triển dự án nông nghiệp tại Đắk Nông;
 - + Thời hạn cho vay: 24 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 11%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 9.616.800.000 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Ký quỹ, ký cược	5.067.577.367	-	5.448.327.367	-
- Tạm ứng	38.971.626.271	-	17.899.046.011	-
- Phải thu vốn góp, lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	700.954.200.949	-	529.145.033.400	-
- Phải thu từ chuyển nhượng vốn	13.500.000.000	-	-	-
- Phải thu lãi vay	14.907.034.137	-	3.156.360.102	-
- Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch ⁽²⁾	286.221.387.000	-	300.846.570.000	-
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cản trừ tiền thuê đất ⁽³⁾	21.544.931.003	-	2.586.563.944	-
- Phải thu tiền bán chứng khoán kinh doanh	7.520.635.000	-	-	-
- Phải thu tiền cho mượn vốn	3.243.208.165	-	-	-
- Phải thu khác	5.588.555.492	-	9.290.343.751	-
	1.097.519.155.384	-	868.372.244.575	-
b) Dài hạn				
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cản trừ tiền thuê đất ⁽³⁾	14.645.683.975	-	17.340.917.391	-
- Ký cược, ký quỹ ⁽⁴⁾	4.289.500.000	-	4.279.500.000	-
- Vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	1.250.000.000	-	1.250.000.000	-
- Phải thu khác	266.978.880	-	276.978.880	-
	20.452.162.855	-	23.147.396.271	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	85.055.090.946	-	85.195.292.808	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

⁽¹⁾ Các khoản phải thu từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng giá trị là 700.954.200.949 VND, trong đó bao gồm:

- Các bên tham gia: cá nhân, tổ chức nhận hợp tác đầu tư;
- Mục đích hợp tác: thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty thụ hưởng toàn bộ các khoản lợi nhuận hoặc thu nhập phát sinh từ tổng giá trị khoản đầu tư. Trong trường hợp tổng giá trị đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư của Bên nhận hợp tác thì Công ty cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên quan đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút đó (nếu có). Hàng năm hoặc vào thời điểm do Công ty chỉ định, căn cứ vào mức lợi nhuận hoặc thu nhập phát sinh từ tổng giá trị khoản đầu tư, Công ty sẽ tiến hành phân chia thù lao hoặc lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: Công ty ghi nhận lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền là 243,83 tỷ đồng, lỗ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền là 7,47 tỷ đồng;
- Tình hình của các hợp đồng tại ngày 31/12/2021: đang thực hiện.

⁽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 12.

(3) Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng được cân trừ tiền thuê đất trong tương lai của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm, Lâm Đồng với số tiền 17,28 tỷ đồng và dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 với số tiền 18,91 tỷ đồng.

(4) 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 đồng. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 12.

10 . NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	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 ty Nha Trang Charter	690.410.000	-	690.410.000	-
+ Các đối tượng khác	494.354.054	111.719.166	281.078.335	-
	1.184.764.054	111.719.166	971.488.335	-

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	66.642.354.088	-	34.284.800.803	-
Nguyên liệu, vật liệu	213.638.144.491	-	216.329.298.815	-
Công cụ, dụng cụ	5.012.785.578	-	5.522.617.282	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	17.255.971.092	-	29.765.104.928	-
Thành phẩm	86.504.464.334	-	90.325.125.609	-
Hàng hoá	24.062.230.547	-	5.504.504.885	(109.766.075)
Hàng gửi đi bán	17.291.681.292	-	96.602.671.948	-
	430.407.631.422	-	478.334.124.270	(109.766.075)

12 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside ⁽¹⁾	126.366.787.856	126.366.787.856	120.297.906.155	120.297.906.155
- Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	414.539.445.528	414.539.445.528	354.874.780.374	354.874.780.374
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 ⁽³⁾	81.170.512.637	81.170.512.637	-	-
	622.076.746.021	622.076.746.021	475.172.686.529	475.172.686.529

Thông tin chi tiết các dự án tại ngày 31/12/2021:

⁽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;
- Tổng mức đầu tư dự án: 420,699 tỷ đồng;
- 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: dự kiến thực hiện từ năm 2016 đến tháng 11/2019 theo quyết định số 6031/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Tại thời điểm 31/12/2021, Dự án đang ngừng thi công.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 5.272.461.000.000 đồng;
- 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 31/12/2021, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Trong năm, Công ty đã thực hiện vốn hóa một số chi phí vào chi phí đầu tư dự án này, bao gồm:
 - + Chi phí liên quan đến lợi nhuận phải trả của phần vốn góp hợp tác đầu tư cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát với tổng số tiền phát sinh trong năm nay là 15.965.356.177 đồng (năm trước: 27.191.052.299 đồng);
 - + Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phát sinh và chi phí phát hành trái phiếu từ các hợp đồng (thông tin chi tiết của hợp đồng xem tại Thuyết minh số 18 với tổng số tiền phát sinh trong năm nay là 18.183.147.540 đồng (năm trước: 0 đồng).

⁽³⁾ Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2

- Địa điểm xây dựng: xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ và xã Bình Nam, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Mục đích xây dựng: đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 103 ha;
- Tổng mức đầu tư: 433.280.000.000 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: tại thời điểm 31/12/2021, dự án đang hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và đã đưa một phần diện tích vào cho thuê.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyên Lâm, Lâm Đồng ⁽¹⁾	205.552.548.191	162.358.328.905
- Các dự án nông nghiệp công nghệ cao	108.621.366.486	91.344.768.885
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2	31.045.405.433	-
- Dự án Khu công nghiệp An Việt - Quế Võ 6 ⁽²⁾	331.158.350.782	-
- Hệ thống năng lượng mặt trời mái nhà	-	23.017.785.994
- Dự án khác	511.272.727	2.479.734.081
	676.888.943.619	279.200.617.865

⁽¹⁾ Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyên Lâm

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu chức năng Số 7 và 8, Khu du lịch Hồ Tuyên Lâm, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sacom Tuyên Lâm;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 194,92 ha;
- Tình trạng dự án: Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyên Lâm được gia hạn tiến độ 24 tháng kể từ ngày 13 tháng 08 năm 2020 theo Công văn số 6818/UBND-ĐC ngày 13 tháng 08 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại Công ty đang triển khai đầu tư các hạng mục theo Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại phân khu số 7 và phân khu số 8, Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyên Lâm.

⁽²⁾ Dự án Khu công nghiệp An Việt - Quế Võ 6

- Địa điểm xây dựng: xã Quế Tân và Phú Lương, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh;
- Mục đích xây dựng: đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 78,68 ha;
- Tổng mức đầu tư: 387.713.194.000 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: tại thời điểm 31/12/2021, dự án đang trong giai đoạn đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	767.493.237.332	447.948.789.411	59.750.703.218	4.939.202.136	569.741.220	1.280.701.673.317
- Mua trong năm	-	605.000.000	4.355.145.619	232.520.000	-	5.192.665.619
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.684.150.852	23.226.868.682	-	-	-	26.911.019.534
- Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	97.370.000	-	97.370.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.629.535.340)	-	-	(1.629.535.340)
- Giảm khác	-	(414.366.295)	(878.529.000)	-	-	(1.292.895.295)
Số dư cuối năm	771.177.388.184	471.366.291.798	61.597.784.497	5.269.092.136	569.741.220	1.309.980.297.835
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	149.307.592.916	385.432.322.478	39.490.588.110	3.357.582.614	273.112.323	577.861.198.441
- Khấu hao trong năm	20.478.555.781	18.615.913.944	4.620.178.308	326.827.248	86.818.185	44.128.293.466
- Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	79.019.697	-	79.019.697
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.537.822.851)	-	-	(1.537.822.851)
- Giảm khác	-	(58.858.580)	(110.226.075)	-	-	(169.084.655)
Số dư cuối năm	169.786.148.697	403.989.377.842	42.462.717.492	3.763.429.559	359.930.508	620.361.604.098
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	618.185.644.416	62.516.466.933	20.260.115.108	1.581.619.522	296.628.897	702.840.474.876
Tại ngày cuối năm	601.391.239.487	67.376.913.956	19.135.067.005	1.505.662.577	209.810.712	689.618.693.737

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 20.907.704.772 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 51.915.701.707 VND.

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	43.484.939.916	5.190.090.433	697.830.000	49.372.860.349
Số dư cuối năm	43.484.939.916	5.190.090.433	697.830.000	49.372.860.349
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	10.677.630.607	3.615.573.733	697.830.000	14.991.034.340
- Khấu hao trong năm	1.160.844.984	410.157.177	-	1.571.002.161
Số dư cuối năm	11.838.475.591	4.025.730.910	697.830.000	16.562.036.501
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	32.807.309.309	1.574.516.700	-	34.381.826.009
Tại ngày cuối năm	31.646.464.325	1.164.359.523	-	32.810.823.848

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 697.830.000 đồng.

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.099.000.000	140.105.412.263	51.666.356.733	193.870.768.996
Số dư cuối năm	2.099.000.000	140.105.412.263	51.666.356.733	193.870.768.996
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	81.627.777	26.051.259.140	20.447.805.003	46.580.691.920
- Khấu hao trong năm	46.644.444	3.201.190.627	2.236.122.275	5.483.957.346
Số dư cuối năm	128.272.221	29.252.449.767	22.683.927.278	52.064.649.266
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.017.372.223	114.054.153.123	31.218.551.730	147.290.077.076
Tại ngày cuối năm	1.970.727.779	110.852.962.496	28.982.429.455	141.806.119.730



Trong đó:

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa, bảo trì TSCĐ	77.343.330	496.789.289
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.800.793.334	3.778.719.074
Các khoản khác	3.864.214.850	1.268.896.255
	5.742.351.514	5.544.404.618
b) Dài hạn		
Hoa hồng môi giới, chi phí bán hàng	10.379.066.221	11.444.075.918
Chi phí thuê đất (*)	22.308.546.588	1.216.814.962
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.849.890.392	5.081.659.209
Các khoản khác	4.829.450.985	4.023.047.113
	39.366.954.186	21.765.597.202

(*) Bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần theo các hợp đồng thuê đất với Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam với giá trị là 21,3 tỷ. Diện tích khu đất thuê là 103 ha, thời gian sử dụng đất đến ngày 13/07/2067 với mục đích xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Tam Thăng 2.

17 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Khu Công Nghiệp Nhân Hòa	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	-	-	-
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	7.831.086.589	58.481.887.023	66.312.973.612
- Số dư cuối năm	7.831.086.589	58.481.887.023	66.312.973.612
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	-	-	-
- Số phân bổ trong năm	783.108.659	4.386.141.527	5.169.250.186
- Số dư cuối năm	783.108.659	4.386.141.527	5.169.250.186
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	-	-	-
- Số dư cuối năm	7.047.977.930	54.095.745.496	61.143.723.426

18 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2021		Trong năm			31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	316.691.492.350	316.691.492.350	1.954.149.090.801	1.230.087.652.179	-	1.040.752.930.972	1.040.752.930.972
- Vay ngân hàng							
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	125.680.976.272	125.680.976.272	337.023.497.248	214.711.019.087	-	247.993.454.433	247.993.454.433
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn ⁽²⁾	33.778.000.568	33.778.000.568	97.748.024.553	73.848.070.795	-	57.677.954.326	57.677.954.326
+ Ngân hàng TNHH United Overseas (UOB)	35.323.892.219	35.323.892.219	17.789.875.680	53.113.767.899	-	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV HSBC - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	8.899.525.850	8.899.525.850	-	8.899.525.850	-	-	-
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽³⁾	44.355.251.469	44.355.251.469	79.591.243.618	89.566.495.087	-	34.380.000.000	34.380.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	8.634.615.084	8.634.615.084	-	8.634.615.084	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity ⁽⁴⁾	52.800.000.000	52.800.000.000	56.385.000.000	-	-	109.185.000.000	109.185.000.000
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia ⁽⁵⁾	-	-	125.147.586.851	122.031.104.613	-	3.116.482.238	3.116.482.238
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ⁽⁶⁾	-	-	143.129.212.685	98.311.339.385	-	44.817.873.300	44.817.873.300
- Vay cá nhân							
+ Ông Dương Thành Trung	4.719.230.888	4.719.230.888	3.483.491	4.722.714.379	-	-	-
+ Bà Hà Thị Liên	-	-	235.000.000.000	235.000.000.000	-	-	-
+ Ông Trần Việt Anh	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
+ Ông Trần Văn Hải	-	-	190.000.000.000	190.000.000.000	-	-	-

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	01/01/2021		Trong năm			31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
- Trái phiếu							
+ Trái phiếu thường ⁽¹⁰⁾	-	-	250.312.416.666	3.749.000.000	-	246.563.416.666	246.563.416.666
- Nợ dài hạn đến hạn trả	2.500.000.000	2.500.000.000	402.018.750.009	107.500.000.000	-	297.018.750.009	297.018.750.009
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk ⁽⁷⁾	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.008	2.500.000.000	-	2.500.000.008	2.500.000.008
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	105.000.000.000	105.000.000.000	-	-	-
+ Trái phiếu thường ⁽¹⁰⁾	-	-	294.518.750.001	-	-	294.518.750.001	294.518.750.001
	316.691.492.350	316.691.492.350	1.954.149.090.801	1.230.087.652.179	-	1.040.752.930.972	1.040.752.930.972
b) Vay dài hạn	314.860.946.963	314.860.946.963	657.818.942.927	144.750.122.553	32.503.292.181	860.433.059.518	860.433.059.518
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk ⁽⁷⁾	17.708.333.326	17.708.333.326	-	2.500.000.008	-	15.208.333.318	15.208.333.318
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽⁸⁾	-	-	240.000.000.000	123.000.000.000	-	117.000.000.000	117.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp I Việt Nam ⁽⁹⁾	-	-	9.616.799.996	-	-	9.616.799.996	9.616.799.996
- Trái phiếu thường ⁽¹⁰⁾	297.152.613.637	297.152.613.637	408.202.142.931	19.250.122.545	32.503.292.181	718.607.926.204	718.607.926.204
	314.860.946.963	314.860.946.963	657.818.942.927	144.750.122.553	32.503.292.181	860.433.059.518	860.433.059.518
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)	(402.018.750.009)	(107.500.000.000)	-	(297.018.750.009)	(297.018.750.009)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	312.360.946.963	312.360.946.963				563.414.309.509	563.414.309.509

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

- (1) Hợp đồng tín dụng số 0142/2038/N-CTD ngày 12/11/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0142/2038/N-CTD-SD1 ngày 04/11/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không bao gồm các hoạt động đầu tư tài sản cố định và không tài trợ đối với mảng thương mại than;
 - + Thời hạn của hợp đồng: hạn mức tín dụng duy trì đến hết ngày 12/02/2022;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 247.993.454.433 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Văn bản bảo lãnh số 77/2020/CV-SAM ngày 12/11/2020 do Công ty Cổ phần SAM Holdings phát hành.

- (2) Hợp đồng cho vay hạn mức số 474/2020-HĐCVHM/NHCT910-SACOM ngày 20/11/2020 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 474/2020-HĐCVHM/SDDBS01/NHCT910-SACOM ngày 24/11/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: không vượt quá 130.000.000.000 VND hoặc đô la Mỹ tương đương;
 - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cấp quang dây điện từ các loại năm 2020-2021;
 - + Thời hạn của hợp đồng: đến hết ngày 31/01/2022;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 56.677.954.326 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.

- (3) Hợp đồng tín dụng số 181004 ngày 22/02/2018 và Bản sửa đổi số 181004-SDBS3 ngày 11/10/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 2.000.000 USD;
 - + Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu phát hành thư tín dụng (L/C) và các nhu cầu vốn lưu động khác;
 - + Thời hạn của hợp đồng: đến ngày 31/08/2022;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.500.000 USD tương đương 34.380.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

- (4) Số dư cuối năm bao gồm các hợp đồng:
 - (4.1) Hợp đồng cho vay số 01/2020/HĐVT/IFG-STL ngày 06/08/2020 và Phụ lục số 01/PLHĐ/IFG-STL ngày 01/06/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: phát triển dự án đầu tư;
 - + Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ;
 - + Lãi suất cho vay: 11,5%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 77.890.000.000 VND;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

 - (4.2) Hợp đồng cho vay số 02/2020/HĐVT/IFG-STL ngày 28/08/2020 và Phụ lục số 01/PLHĐ/IFG-STL ngày 15/07/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: phát triển dự án đầu tư;
 - + Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ;
 - + Lãi suất cho vay: 11,5%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 30.000.000.000 VND;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

- (4.3) Hợp đồng cho vay số 01/2021/HĐVV/IFG-NHO ngày 25/03/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.295.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: phát triển dự án đầu tư;
 - + Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ;
 - + Lãi suất cho vay: 11,5%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.295.000.000 VND;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.
- (5) Hợp đồng ứng trước tiền mua chứng khoán số 11052021.25/HĐUTTMCK-CN NSI và Phụ lục số PL02-11052021.25/HĐUTTMCK-CN NSI ngày 11/05/2021 với những điều khoản chi tiết sau:
- + Tổng hạn mức ứng trước: 20.000.000.000 đồng;
 - + Mục đích vay: đầu tư kinh doanh chứng khoán;
 - + Thời hạn ứng trước: 30 ngày cho từng lần giải ngân ứng trước tiền mua;
 - + Lãi suất ứng trước: 0,0035%/ngày;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.116.482.238 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản là toàn bộ số dư tiền, chứng khoán, chứng khoán sẽ về tài khoản do thực hiện quyền (cổ tức bằng tiền, cổ phiếu thưởng, quyền mua cổ phiếu phát hành thêm) và các chứng khoán khác được NSI chấp nhận làm tài sản thế chấp.
- (6) Số dư cuối năm bao gồm các hợp đồng:
- (6.1) Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 1444/2019/HDDKQ-TCSC ngày 16/10/2019 với những điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: đầu tư kinh doanh chứng khoán;
 - + Thời hạn ứng trước: không quá 03 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
 - + Lãi suất ứng trước: 0,0288%/ngày;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 14.089.119.432 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản là toàn bộ tiền mặt, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.
- (6.2) Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 79079/2020/HĐKQ-TCSC ngày 21/07/2020 với những điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: đầu tư kinh doanh chứng khoán;
 - + Thời hạn ứng trước: không quá 03 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
 - + Lãi suất ứng trước: 0,0288%/ngày;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 30.728.753.868 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản là toàn bộ tiền mặt, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.

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

- (7) Hợp đồng cho vay số DAK/19053 ngày 27/12/2019 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Vay hoàn vốn chi phí đầu tư toàn bộ công trình xây dựng trên đất và máy móc thiết bị phục vụ sản xuất tiêu công nghệ cao của Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao tại thôn 7, xã Trường Xuân, tỉnh Đắk Nông;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 96 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 12.708.333.310 VND, trong đó khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 2.500.000.008 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Thế chấp bằng tài sản đảm bảo là 3.300.000 (Ba triệu ba trăm ngàn) cổ phiếu do Công ty CP Nhựa Đồng Nai phát hành thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Sam Holdings;
 - Thế chấp bằng tài sản đảm bảo là toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị tại xã Trường Xuân, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông;
 - Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sam Holdings.
- (8) Hợp đồng tín dụng số 020-48/21/VAB/HĐTDTDH ngày 26/05/2021 với Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 36 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại các Giấy nhận nợ; Lãi suất đang áp dụng cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 11,5%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 117.000.000.000 VND;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án số 020-119/21/VAB/HĐTC ngày 26/05/2021, tài sản thế chấp là toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, thực hiện và kinh doanh, khai thác lô LK-C18 đến LK-C32 của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- (9) Hợp đồng cho vay số 02/2021/TH1-SAG-HĐVV ngày 13/10/2021 với Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp I Việt Nam; với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng;
 - + Mục đích vay: Chăm sóc phát triển dự án nông nghiệp tại Đắk Nông;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 24 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 11%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 9.616.799.996 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (10) Các khoản trái phiếu với các điều khoản chi tiết như sau:
- (10.1) Tại Công ty Cổ phần SAM Holdings
- (10.1.1) Trái phiếu phát hành năm 2020
- + Số lượng: 3.000 trái phiếu;
 - + Mệnh giá: 100.000.000 VND;
 - + Kỳ hạn: 24 tháng;
 - + Lãi suất: 11%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 294.518.750.001 đồng, nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 294.518.750.001 đồng;
 - + Tài sản đảm bảo: 24.000.000 cổ phiếu của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP và 20.016.905 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- (10.1.2) Trái phiếu phát hành năm 2021

- + Số lượng: 2.500 trái phiếu;
- + Mệnh giá: 100.000.000 VND;
- + Kỳ hạn: 12 tháng;
- + Lãi suất: 10,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 246.563.416.666 đồng;
- + Tài sản đảm bảo: 11.385.100 cổ phiếu của Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần SAM Holdings và 22.005.435 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á thuộc sở hữu của bên thứ ba.

(10.2) Tại Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam

- + Số lượng: 2.000 trái phiếu;
- + Mệnh giá: 100.000.000 VND;
- + Kỳ hạn: 24 tháng;
- + Lãi suất: 10,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 190.183.409.063 đồng;
- + Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành tài sản từ dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2, tỉnh Quảng Nam, với tổng giá trị tạm tính theo Chứng thư Thẩm định giá số 1021/2020/CTTĐG/CPA HANOI ngày 10/11/2020 là 877.149.000.000 đồng.

(10.3) Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

- + Số lượng: 2.375 trái phiếu;
- + Mệnh giá: 100.000.000 VND;
- + Kỳ hạn: 24 tháng;
- + Lãi suất: 10,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 233.905.767.140 đồng;
- + Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành từ việc đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng (Samland Riverside) tại 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

19 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Metrod (OFHC) SDN BHD	10.979.979.896	10.979.979.896	-	-
- Borouge Pte., Ltd	12.734.207.025	12.734.207.025	-	-
- Mitsui & Co., Ltd	-	-	5.087.162.148	5.087.162.148
- Sei Thai Electric Conductor Co.,Ltd	31.009.843.200	31.009.843.200	37.323.140.869	37.323.140.869
- Corning Incorporatad, NY, USA	6.690.606.811	6.690.606.811	13.376.085.559	13.376.085.559
- Công ty TNHH MTV Thông tin M3	40.667.979.059	40.667.979.059	69.117.184.400	69.117.184.400
- Phải trả các đối tượng khác	142.105.864.005	142.105.864.005	152.394.242.443	152.394.242.443
	244.188.479.996	244.188.479.996	277.297.815.419	277.297.815.419
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
- Phải trả người bán ngắn hạn	243.956.580.746	243.956.580.746	277.065.916.169	277.065.916.169
- Phải trả người bán dài hạn	231.899.250	231.899.250	231.899.250	231.899.250
	244.188.479.996	244.188.479.996	277.297.815.419	277.297.815.419

20 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (*)	12.221.677.061	9.925.650.002
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam	1.724.919.415	1.754.550.840
- Công ty TNHH Điện tử Saza Việt Nam	-	4.084.878.300
- Người mua trả tiền trước khác	8.462.230.855	8.928.458.630
	22.408.827.331	24.693.537.772

(*) Xem thông tin chi tiết của Dự án Chung cư Samland Riverside tại Thuyết minh số 12.

21 . 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	Tăng giảm khác	Hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	628.079.112	96.659.247.056	96.446.354.846	-	-	-	840.971.322
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	340.329.700	2.418.977.672	2.353.489.752	-	-	-	405.817.620
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	97.492.840	-	1.486.778.438	1.490.295.187	-	-	104.791.182	3.781.593
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	15.067.162.332	40.357.476.425	25.462.362.470	(1.138.353.324)	-	-	28.823.922.963
Thuế Thu nhập cá nhân	-	968.322.256	8.052.987.680	7.357.323.661	-	8.114.000	-	1.672.100.275
Thuế Tài nguyên	-	-	16.425.000	16.425.000	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	41.433.381	41.433.381	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	420.574.160	420.574.160	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	440.095.515	(42.490.667)	387.332.293	-	-	-	10.272.555
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	99.613.716	433.453.156	533.066.872	-	-	-	-
	<u>97.492.840</u>	<u>17.543.602.631</u>	<u>149.844.862.301</u>	<u>134.508.657.622</u>	<u>(1.138.353.324)</u>	<u>8.114.000</u>	<u>104.791.182</u>	<u>31.756.866.328</u>

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

22 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	33.802.794.345	13.566.366.223
- Chi phí Upas L/C	1.251.589.928	1.319.260.380
- Chi phí xây dựng dự án	371.442.750	701.442.750
- Lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	20.745.445.205	27.191.052.299
- Chi phí phải trả khác	4.658.838.817	5.413.067.149
	60.830.111.045	48.191.188.801

(*) Lợi nhuận phải trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát về hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Xem thông tin chi tiết của dự án tại Thuyết minh số 12.

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	2.372.423.187	2.206.406.925
	2.372.423.187	2.206.406.925
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	4.283.242.310	3.573.679.229
- Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	70.272.609.078	-
	74.555.851.388	3.573.679.229

24 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	834.074.559	772.412.359
- Các khoản bảo hiểm	1.902.542.372	223.480.419
- Phải trả lãi vay	923.262.303	2.736.905.786
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.441.298.708	3.497.862.867
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.493.572.319	2.089.182.909
- Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	315.326.351.000	736.051.628.777
- Phải trả Upas L/C ⁽¹⁾	288.358.441.067	257.988.961.623
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	85.966.974.287	103.095.056.399
- Thu hộ phí bảo trì các dự án ⁽²⁾	17.774.533.666	20.671.638.797
- Phải trả tiền mượn vốn	3.269.986.803	-
- Ký quỹ để chuyển nhượng khoản đầu tư	5.000.000.000	5.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.703.557.287	3.038.276.039
	743.994.594.371	1.135.165.405.975
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.247.163.327	11.003.404.118
- Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	96.000.000.000	-
	105.247.163.327	11.003.404.118
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 45)	311.814.652.054	191.449.946.576

⁽¹⁾ Chi tiết các khoản phải trả Upas L/C như sau:

- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 781.092,3 USD (tương đương 17.863.580.901 VND) với Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phan Đình Phùng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng 2,1%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành;
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 4.386.032,78 USD (tương đương 100.527.871.318 VND) với Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered (Việt Nam) nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 0,35%/năm đến 1,48%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành;
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 727.784,13 USD (tương đương 16.695.367.942 VND) với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng 1,9%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành;
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 1.501.360 USD (tương đương 34.411.171.200 VND) với Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 1,95%/năm đến 2,0%, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành;
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 1.707.666,7 USD (tương đương 39.139.720.766 VND) với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 1,9%/năm đến 2,17%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành;
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 3.462.355,22 USD (tương đương 79.720.728.941 VND) với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 2,0%/năm đến 2,1%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành.

⁽³⁾ Phí bảo trì của chung cư Samsora Riverside Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom đã thu nhưng chưa bàn giao cho Ban quản trị do dự án này chưa thành lập Ban quản trị chung cư.

25 . 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.565.045.400.000	-	15.081.857.924	12.056.937.705	96.995.135.190	196.171.533.417	2.885.350.864.236
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	500.440.000.000	500.440.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	92.623.742.948	8.385.980.518	101.009.723.466
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.430.261.083)	(1.561.038.544)	(8.991.299.627)
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	(7.418.369.294)	(7.418.369.294)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	15.835.481.559	-	(15.835.481.559)	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.571.000.000	-	(1.571.000.000)	-	-
Thay đổi quyền sở hữu trong các công ty con	-	-	-	-	63.926.079.755	(63.926.079.755)	-
Thay đổi quyền sở hữu trong các công ty liên	-	-	-	-	(2.671.527.920)	-	(2.671.527.920)
Giảm khác	-	-	-	(15.487.500)	-	(5.512.500)	(21.000.000)
Số dư cuối năm trước	2.565.045.400.000	-	32.488.339.483	12.041.450.205	226.036.687.331	632.086.513.842	3.467.698.390.861
Số dư đầu năm nay	2.565.045.400.000	-	32.488.339.483	12.041.450.205	226.036.687.331	632.086.513.842	3.467.698.390.861
Tăng vốn trong năm nay (*)	934.926.500.000	(374.324.139)	-	-	-	(49.676.189)	934.502.499.672
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	154.339.656.532	5.582.292.505	159.921.949.037
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.151.157.775)	(550.829.654)	(5.701.987.429)
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	(4.968.953.462)	(4.968.953.462)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	8.314.220.000	-	(8.314.220.000)	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.135.800	-	(7.135.800)	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	43.941.454.995	43.941.454.995
Thay đổi quyền sở hữu trong các công ty con	-	-	-	-	24.164.484.615	(24.164.484.615)	-
Tăng giảm khác	-	-	-	(27.184.000)	1.138.353.324	-	1.111.169.324
Số dư cuối năm nay	3.499.971.900.000	(374.324.139)	40.802.559.483	12.021.402.005	392.213.804.027	651.869.181.622	4.596.504.522.998

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Ngày 26 tháng 04 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tính đến ngày 31/12/2021, tình hình sử dụng số vốn thu được từ đợt phát hành như sau:

Nội dung	Số tiền theo	Số tiền đã sử dụng
	phương án sử dụng vốn	đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
- Mua cổ phần Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	100.000.000.000	100.000.000.000
- Tăng vốn cho Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam để đầu tư dự án Khu Công nghiệp Tam Thăng 2	244.000.000.000	244.000.000.000
- Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("SLD"), mục đích hợp tác nhằm phát triển dự án Khu dân cư tại Nhơn Trạch giai đoạn 1. Số tiền hợp tác đầu tư này sẽ được tất toán và chuyển thành vốn góp tăng vốn của Công ty tại SLD sau khi SLD hoàn tất thủ tục tăng vốn theo quy định	332.569.000.000	332.569.000.000
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Tây Nguyên	100.000.000.000	100.000.000.000
- Bổ sung vào nguồn vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần SAM Holdings	158.357.500.000	158.357.500.000
Tổng cộng	934.926.500.000	934.926.500.000

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	2.565.045.400.000	2.565.045.400.000
- Vốn góp tăng trong năm	934.926.500.000	-
- Vốn góp cuối năm	3.499.971.900.000	2.565.045.400.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	349.997.190	256.504.540
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	349.997.190	256.504.540
- Cổ phiếu phổ thông	349.997.190	256.504.540
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	349.997.190	256.504.540
- Cổ phiếu phổ thông	349.997.190	256.504.540
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

d) Các quỹ của công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.021.402.005	12.041.450.205
	12.021.402.005	12.041.450.205

26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

a) Tài sản cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	10.902.547.501	10.007.211.415
- Trên 1 năm đến 5 năm	35.292.734.010	36.313.263.163
- Trên 5 năm	138.000.000	-

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.871.354.960	3.627.324.960
- Trên 5 năm	19.950.800.981	20.251.399.959

Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom ký hợp đồng thuê đất số 77/HĐ-SZL-KDĐT.TĐ với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ngày 23/10/2012 tại Đường số 4, Khu Công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích xây dựng văn phòng, nhà máy sản xuất từ năm 2011 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 57,1 ha. Theo hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần cho 45 năm với giá trị là 43.234.667.553 VND đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm ký các hợp đồng thuê đất tại Khu du lịch hồ Tuyền Lâm, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng để sử dụng với mục đích đầu tư dự án, thời gian thuê đất 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê đất. Tổng diện tích khu đất thuê là 253,67 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng ký các hợp đồng thuê đất tại Lô số T2-4, đường D1, Khu công nghệ cao, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng cho thuê từ năm 2007 đến năm 2057. Diện tích khu đất thuê thực tế là 5.692,3 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất từng lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần SAM Nông nghiệp Công nghệ cao ký hợp đồng thuê đất tại xã Trường Xuân, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông để sử dụng với mục đích xây dựng nhà máy chế biến tiêu xuất khẩu từ 28/03/2017 đến 04/01/2067. Diện tích khu đất thuê là 49.386,1 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất 02 kỳ mỗi năm (kỳ thứ nhất trước ngày 31/05, kỳ thứ hai trước ngày 31/10 hàng năm) cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam ký các hợp đồng thuê đất Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam để sử dụng với mục đích xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Tam Thăng 2 đến ngày 13/07/2067. Diện tích khu đất thuê là 103 ha. Tiền thuê đất phải trả một lần cho cả thời hạn thuê và được miễn một phần theo các quyết định của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai.

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2021	01/01/2021
Đô la Mỹ (USD)	231.519,23	252.216,84
Đồng Euro (EUR)	386,10	-

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.786.842.611.024	1.692.284.782.739
Doanh thu cung cấp dịch vụ	113.422.775.670	134.134.341.343
Doanh thu bán căn hộ	7.200.000.000	88.805.579.874
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	10.415.500.000
	1.907.465.386.694	1.925.640.203.956
	-	784.745.540

Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	146.413.087	157.290.943
Hàng bán bị trả lại	18.622.435.600	5.798.291.028
Giảm giá hàng bán	-	415.663.315
	18.768.848.687	6.371.245.286

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	1.714.839.598.860	1.612.992.056.802
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	93.210.858.717	106.591.714.283
Giá vốn bán căn hộ	-	56.254.667.817
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	5.300.649.526
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(109.766.075)	-
	1.807.940.691.502	1.781.139.088.428

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.624.293.654	13.734.727.359
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	63.974.034.061	4.907.766.316
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	243.826.940.894	50.630.539.504
Cổ tức được chia	11.905.070.800	28.051.676.470
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	22.010.817.437	7.064.800.660
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	1.094.357.437
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	13.012.728.734	57.800.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	64.512.411	-
	362.418.397.991	163.283.867.746
	159.798.138	20.744.712.500

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	43.777.497.241	28.129.019.732
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	8.033.674.278	132.638.178
Chi phí từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	14.498.405.561	62.242.501.605
Lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư	7.469.526.000	28.085.982.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.712.237.529	6.856.976.495
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	257.541.295	-
Hoàn nhập dự phòng	(10.863.776.593)	(156.116.826.200)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	7.759.763.603	-
Chi phí tài chính khác	2.758.838.400	315.884.501
	82.403.707.314	(30.353.823.189)
	10.827.967.123	10.832.569.863

Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính trả cho các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.841.472.761	-
Chi phí nhân công	6.742.331.779	8.844.220.428
Chi phí hoa hồng môi giới	1.546.672.145	3.479.991.940
Chi phí khấu hao tài sản cố định	134.792.370	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.271.588.605	18.262.294.162
Chi phí khác bằng tiền	1.740.305.766	3.414.993.572
	35.277.163.426	34.001.500.102

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	43.190.166.008	48.856.698.770
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.201.902.752	2.672.834.867
Chi phí dự phòng	101.556.553	218.296.096
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.603.868.797	25.545.563.860
Chi phí khác bằng tiền, trong đó:	21.353.652.022	12.037.139.342
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	5.169.250.186	-
+ Chi phí bằng tiền khác	16.184.401.836	12.037.139.342
	91.451.146.132	89.330.532.935

34 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	815.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	1.655.574.504	-
Thu nhập khác	4.146.497.987	3.008.483.901
	6.617.072.491	3.008.483.901

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản phạt	1.139.372.700	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	46.257.944	-
Chi phí khác	1.644.956.947	1.160.416.263
	2.830.587.591	1.160.416.263

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	27.382.872.092	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	12.974.604.333	19.778.950.386
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	40.357.476.425	19.778.950.386

37 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	36.798.599.422	29.703.517.011
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.798.599.422	29.703.517.011

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	7.428.159.633	13.373.535.214
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	759.145.765	725.326.900
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(817.845.365)	(403.385.419)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(274.377.622)	(9.064.341.155)
	7.095.082.411	4.631.135.540

38 . 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 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	154.339.656.532	92.623.742.948
Các khoản điều chỉnh	(1.543.396.565)	(926.237.429)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)</i>	(1.543.396.565)	(926.237.429)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	152.796.259.967	91.697.505.519
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (**)	346.603.165	271.860.415
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	441	337

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2021.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân được tính bao gồm 15.355.875 cổ phiếu được phát hành sau niên độ để trả cổ tức năm 2020 (thông tin chi tiết tại thuyết minh số 43), đồng thời được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

39 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi suy giảm 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 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	154.339.656.532	92.623.742.948
Các khoản điều chỉnh	(1.543.396.565)	(926.237.429)
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	(1.543.396.565)	(926.237.429)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	152.796.259.967	91.697.505.519
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	346.603.165	271.860.415
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	15.355.875	15.355.875
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(19)	(19)

40 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	65.671.595.715	279.810.021.811
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.163.130.490.175	1.042.758.089.104
Chi phí nhân công	107.854.030.662	113.730.330.629
Chi phí khấu hao tài sản cố định	56.352.503.159	57.663.556.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.867.116.007	93.622.456.476
Chi phí khác bằng tiền	28.389.408.528	27.875.726.540
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	1.501.265.144.246	1.615.460.180.939

41 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	818.291.965.088	-	276.490.399.607	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.784.284.743.208	(831.072.388)	1.516.108.543.863	(729.515.835)
Các khoản cho vay	124.183.914.978	-	88.473.701.989	-
Đầu tư ngắn hạn	278.544.699.960	(2.806.470.767)	65.542.862.197	(170.247.360)
Đầu tư dài hạn	784.552.263.600	-	682.024.800.000	-
Tổng tài sản tài chính	3.789.857.586.834	(3.637.543.155)	2.628.640.307.656	(899.763.195)

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.604.167.240.481	629.052.439.313
Phải trả người bán, phải trả khác	1.093.430.237.694	1.423.466.625.512
Chi phí phải trả	60.830.111.045	48.191.188.801
	2.758.427.589.220	2.100.710.253.626

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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty 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 Tổng 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và 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. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Đầu tư ngắn hạn	275.738.229.193	-	-	275.738.229.193
	275.738.229.193	-	-	275.738.229.193
Tại ngày 01/01/2021				
Đầu tư ngắn hạn	65.372.614.837	-	-	65.372.614.837
	65.372.614.837	-	-	65.372.614.837

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

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 phải thu khác) 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 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	818.291.965.088	-	-	818.291.965.088
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.719.982.242.648	63.471.428.172	-	1.783.453.670.820
Các khoản cho vay	124.183.914.978	-	-	124.183.914.978
	2.662.458.122.714	63.471.428.172	-	2.725.929.550.886
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	276.490.399.607	-	-	276.490.399.607
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.427.308.706.670	88.070.321.358	-	1.515.379.028.028
Các khoản cho vay	88.473.701.989	-	-	88.473.701.989
	1.792.272.808.266	88.070.321.358	-	1.880.343.129.624

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 31/12/2021				
Vay và nợ	1.040.752.930.972	548.205.976.191	15.208.333.318	1.604.167.240.481
Phải trả người bán, phải trả khác	987.951.175.117	105.479.062.577	-	1.093.430.237.694
Chi phí phải trả	60.830.111.045	-	-	60.830.111.045
	2.089.534.217.134	653.685.038.768	15.208.333.318	2.758.427.589.220
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	316.691.492.350	294.652.613.637	17.708.333.326	629.052.439.313
Phải trả người bán, phải trả khác	1.412.231.322.144	11.235.303.368	-	1.423.466.625.512
Chi phí phải trả	48.191.188.801	-	-	48.191.188.801
	1.777.114.003.295	305.887.917.005	17.708.333.326	2.100.710.253.626

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

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.281.066.556.462	978.857.238.733
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.377.615.047.475	877.369.282.329

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

Ngày 10/01/2022, Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng 8.100.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy ("MTIP") với tổng giá trị là 127,28 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, MTIP trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 36%.

Ngày 24/01/2022, Công ty hoàn tất phát hành 15.355.875 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020, tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 365.353.065 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ là 3.653.530.650.000 đồng.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

44 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Cáp và vật liệu viễn thông	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đầu tư tài chính và lĩnh vực khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.779.950.287.562	53.958.991.370	54.787.259.075	1.888.696.538.007
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	69.974.509.186	21.899.097.396	(11.117.760.077)	80.755.846.505
Tổng chi phí mua tài sản cố định	25.894.716.425	63.320.000	66.616.465.615	92.574.502.040
Tài sản bộ phận trực tiếp	1.370.729.727.172	1.445.114.554.500	4.728.452.257.114	7.544.296.538.786
Tổng tài sản	1.370.729.727.172	1.445.114.554.500	4.728.452.257.114	7.544.296.538.786
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	872.576.371.492	469.635.180.317	1.568.781.864.557	2.910.993.416.366
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	36.798.599.422
Tổng nợ phải trả	872.576.371.492	469.635.180.317	1.568.781.864.557	2.947.792.015.788

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch phát sinh trong năm:	
		Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Trần Văn Hải	Cổ đông	286.000.000.000	184.000.000.000
Công ty TNHH Capella Group	Cổ đông	190.000.000.000	-
Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc	96.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	-	184.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	Công ty liên kết	-	-
Giao dịch phát sinh trong năm:			
	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư		286.000.000.000	184.000.000.000
Ông Trần Văn Hải	Cổ đông	190.000.000.000	-
Công ty TNHH Capella Group	Cổ đông	96.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	-	184.000.000.000
Lãi hợp tác đầu tư phải trả		10.827.967.123	10.832.569.863
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	10.827.967.123	10.832.569.863
Cổ tức		-	20.744.712.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	-	20.744.712.500
Tạm ứng		770.000.000	5.950.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	770.000.000	5.950.000.000
Bán thành phẩm		-	784.745.540
Công ty Cổ phần Vật liệu điện và Viễn thông Sam Cường	Công ty liên kết	-	784.745.540
Lãi cho vay		159.798.138	-
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	159.798.138	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư		-	104.975.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	-	104.975.000.000
Góp vốn		-	163.004.700.000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	-	163.004.700.000
Thoái vốn		-	62.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	Công ty liên kết	-	62.200.000.000
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:			
	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khác		85.055.090.946	85.195.292.808
Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc	83.750.000.000	84.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	Công ty liên kết	1.145.292.808	1.145.292.808
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	159.798.138	-
Phải trả khác		311.814.652.054	191.449.946.576
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	5.907.419.177	191.449.946.576
Công ty TNHH Capella Group	Cổ đông	96.000.000.000	-
Ông Trần Văn Hải	Cổ đông	209.907.232.877	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Thu nhập và thù lao			
Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch HĐQT	436.000.000	240.000.000
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	422.920.000	232.800.000
Ông Hồ Anh Dũng	Thành viên HĐQT	422.920.000	466.133.334
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	1.625.684.697	1.736.944.620
Ông Vũ Đức Hưng	Thành viên HĐQT	35.200.000	95.200.000
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT	138.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	1.635.000.000	-
Ông Nguyễn Hải Dương	(*)	-	373.333.332
Ông Chu Đức Tâm	(*)	-	53.333.334
Bà Lê Thị Lan Hương	(*)	-	53.333.334
Ông Phương Thành Long	(*)	-	578.322.852

(*) Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc miễn nhiệm trong năm 2020.

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư 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.

46 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2022

Người lập



Trịnh Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tổng Giám đốc



Trần Việt Anh