



SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3512 0002

Fax: (028) 3512 6392

Website: www.samland.com.vn

BÁO CÁO 2020
THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG

01

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2020

02

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

03

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

QUẢN TRỊ CÔNG TY

05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2020

06



THÔNG TIN CHUNG

01

- Thông tin khái quát
 - Ngành nghề kinh doanh
 - Địa bàn kinh doanh
 - Quá trình hình thành và phát triển
 - Sơ đồ tổ chức
 - Định hướng phát triển
 - Các rủi ro
-

Thông tin khái quát

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên viết tắt	SACOMLAND
Tên Tiếng Anh	SACOM LAND CORPORATION
Mã cổ phiếu	SLD
Vốn điều lệ	443.463.730.000 đồng
Trụ sở chính	Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại	(028) 3512 0002
Fax	(028) 3512 6392
Email	info@samland.com.vn
Website	www.samland.com.vn
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008 thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020

Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh Bất động sản
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Tư vấn môi giới, đầu tư bất động sản
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ và gia công cơ khí)

Địa bàn kinh doanh

Khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, trong đó, đặc biệt dành nhiều nguồn lực cho dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai





Quá trình hình thành và phát triển

2008

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập từ tháng 08/2008 với số vốn điều lệ ban đầu là 200 tỷ đồng, SAMLAND định hướng vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình và cao, đề xuất nhãn hiệu SAMLAND trong chiến lược xây dựng thương hiệu

Dự án xây dựng đầu tiên được khởi công và mang tên SAMLAND Riverview, cao ốc căn hộ và văn phòng 12 tầng tại trung tâm quận Bình Thạnh (178/6 Nguyễn Văn Thương, P.25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM)

2009

+ Triển khai Dự án Samsora Riverside tại Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương, 3 block 22 tầng (1.125 căn hộ và 11 shophouse) và Dự án Nhơn Trạch (Đồng Nai) là 55,2 ha
+ Ngày 05/03/2018, đăng ký thành công mã cổ phiếu SLD tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán

**2017
2018**

**2011
2013**

Dự án SAMLAND RiverView hoàn thành đúng tiến độ và ghi dấu ấn đầu tiên cho thương hiệu SAMLAND. Các dự án khác cũng được triển khai, có dự án khu dân cư Nhơn Trạch 55,2 ha, dự án SAMLAND Giai Việt 222 căn hộ, phân phối 70 căn hộ Hoàng Anh

Khởi công dự án SAMLAND Airport và bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Đồng thời, vốn điều lệ của Công ty cũng được nâng lên 402.236.090.000 đồng

**2015
2016**

2019

Dự án Samsora Riverside bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Ngày 20/12/2019 SAMLAND đã thông qua tăng vốn điều lệ Công ty lên 422.347.860.000 đồng bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu

Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ Công ty thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu lên 443.463.730.000 đồng

2020



Sơ đồ tổ chức



Đại hội đồng Cổ đông



Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị



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

Ban Kiểm soát

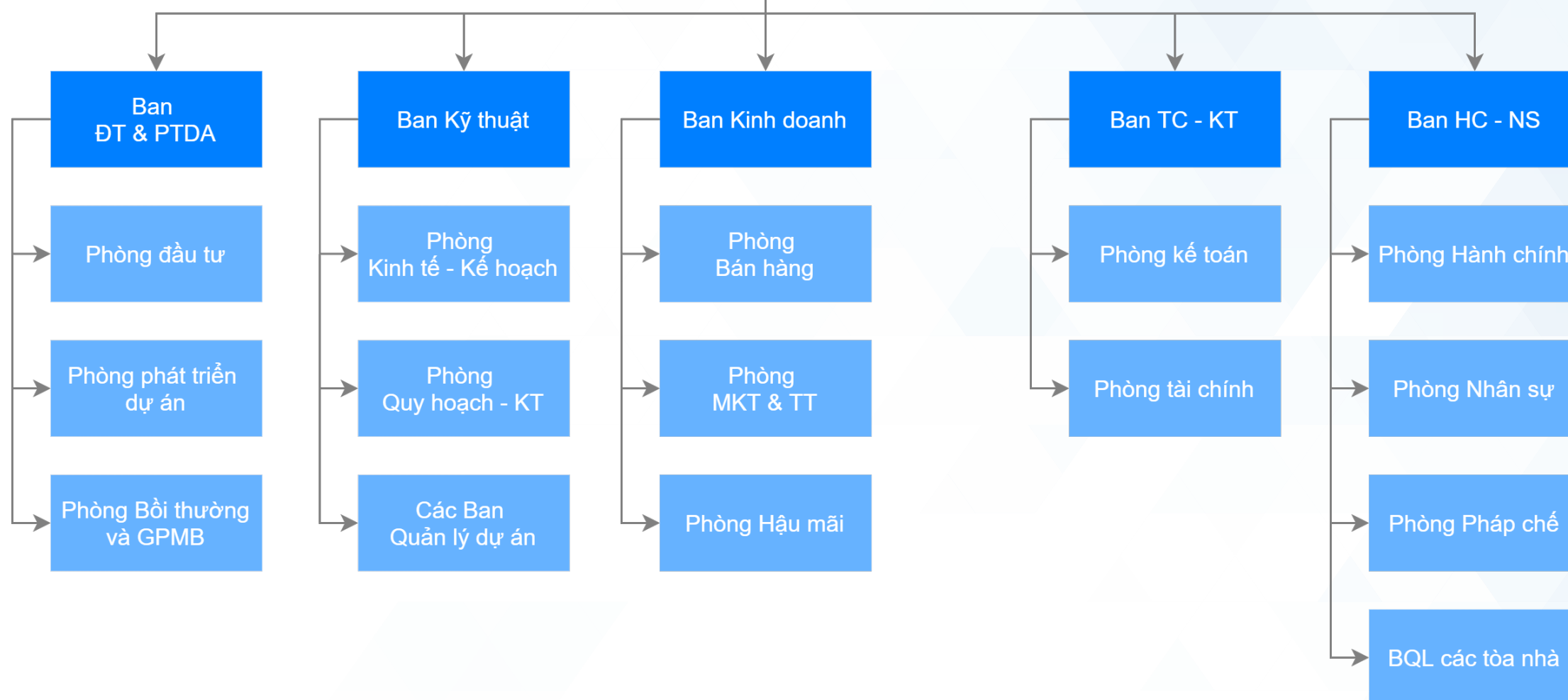


Là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện công tác giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong quá trình quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát và Kiểm soát viên sẽ có quyền hạn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

Ban Tổng Giám đốc



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





CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

- Mã cổ phiếu SAM
- Vốn điều lệ 2.565.045.400.000 đồng
- Điện thoại (028) 35 122 919
- Fax (028) 35 128 632
- Trụ sở chính: 152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3600253537 cấp ngày 30/09/1998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, và được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 18/11/2019

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư tài chính
- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp công nghệ cao, trồng và khai thác rừng
- Sản xuất dây cáp, cáp sợi quang học, dây, cáp điện và điện tử khác
- Sản xuất các loại thiết bị dây dẫn các loại
- Kinh doanh thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, vật liệu điện dân dụng
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng
- Hoạt động của các cơ sở thể thao, sân golf
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, dịch vụ lưu trú và dịch vụ du lịch

Định hướng phát triển

Tâm nhìn

Hoạch định rõ chiến lược phát triển, nâng cao vị thế trên thị trường bất động sản.

Sứ mệnh

- SAMLAND là đơn vị đối tác đáng tin cậy của các đơn vị phân phối để cùng tiếp tục đưa vào thị trường những sản phẩm phù hợp nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng.
- Luôn luôn tạo ra sự khác biệt giữa các dòng sản phẩm.
- Đóng góp lợi ích vì cộng đồng.

Giá trị cốt lõi

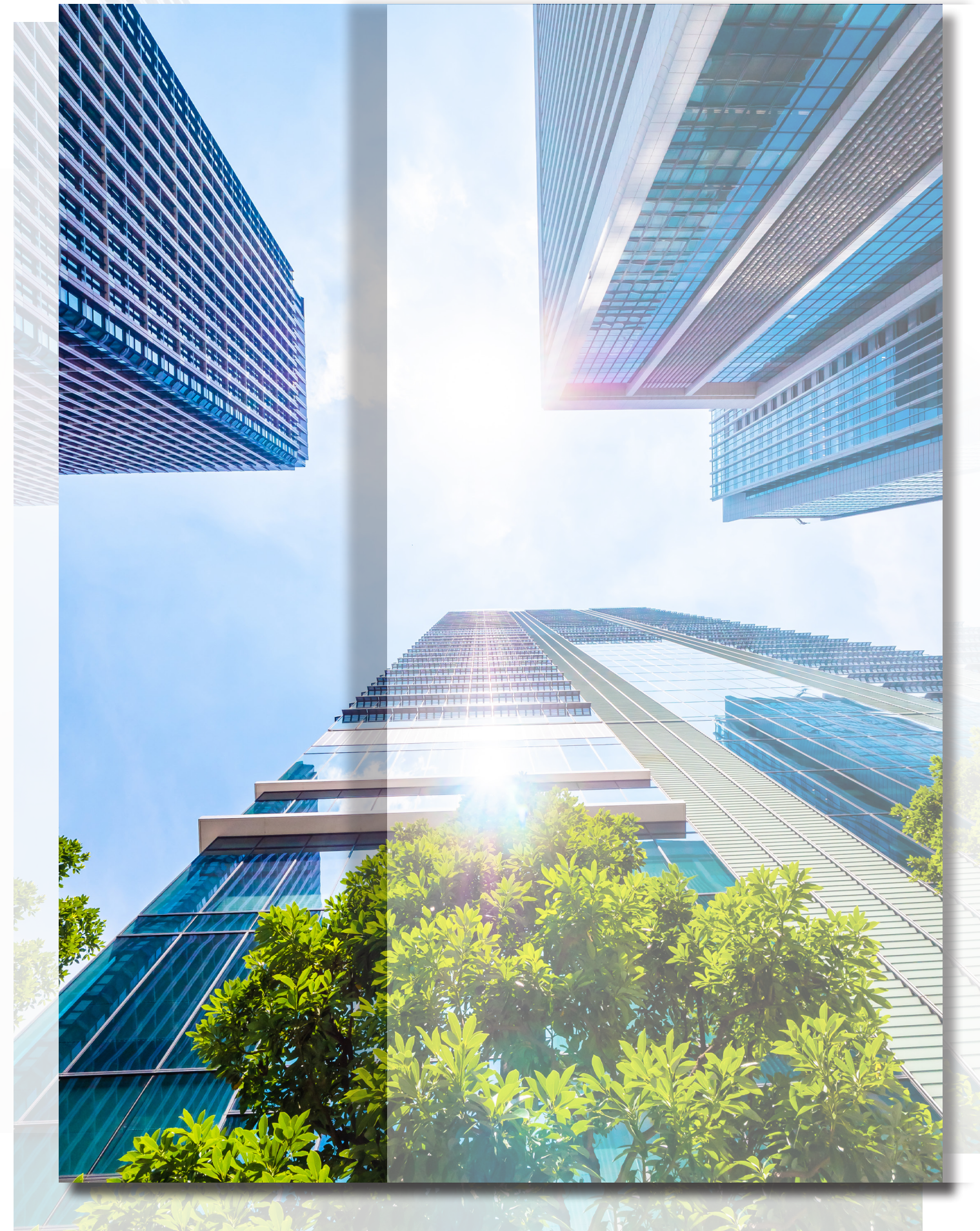
UỶ TÍN: SAMLAND hướng đến việc kiến tạo niềm tin để cao uy tín, bền vững trong hợp tác với đối tác, tôn trọng trong quan hệ khách hàng.

CHUYÊN NGHIỆP: SAMLAND phát huy tinh thần tôn trọng, tận tâm trong hiệu quả, am hiểu thị trường, nắm vững chuyên môn, tuân thủ nguyên tắc trong quy trình nghiệp vụ.

SÁNG TẠO: SAMLAND mang đến sự khác biệt, nỗ lực cải tiến.

Mục tiêu

- Với mục tiêu không ngừng phát triển và hoàn thiện để phục vụ tốt tất cả các nhu cầu của khách hàng về nhà ở theo hướng tiện nghi mà vẫn phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng.
- Công ty luôn hoạch định rõ chiến lược phát triển để ngày một nâng cao vị thế trên thị trường bất động sản. Thêm vào đó, SAMLAND luôn nỗ lực trở thành đối tác đáng tin cậy của các đơn vị phân phối để cùng với nhà phân phối đưa vào thị trường các sản phẩm tốt nhất, phù hợp nhất với thị hiếu của khách hàng.



Các mục tiêu phát triển bền vững

Phát triển bền vững đã trở thành một trong những vấn đề nghị sự quan trọng nhất đối với các công ty đại chúng nói chung và SAMLAND nói riêng. Ban lãnh đạo công ty không chỉ nỗ lực phát triển về các sản phẩm căn hộ, khu dân cư, mà Công ty luôn nỗ lực giảm thiểu đến mức thấp nhất các tác động tiêu cực đối với môi trường như: tiết kiệm năng lượng, nước, giảm thiểu tiếng ồn, ... Công ty còn nỗ lực cải tiến, đổi mới máy móc để góp phần bảo vệ môi trường, đảm bảo sức khỏe cho người dân xung quanh khu vực thi công, từ đó, làm giảm rủi ro và chi phí phát sinh từ các vấn đề môi trường, xã hội và trở thành doanh nghiệp “ứng xử thông minh với khí hậu”.

Ngoài những nỗ lực đối với môi trường sống, Công ty cũng cố gắng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần, nâng cao năng lực chuyên môn cho người lao động, tạo ra công ăn việc làm ổn định và nâng cao thu nhập của người lao động. SAMLAND luôn hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng tham gia ủng hộ Đồng bào Miền Trung gặp khó khăn do bão lũ, ủng hộ phòng chống dịch COVID-19, ủng hộ quỹ an sinh xã hội, quỹ vì người nghèo.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Nhóm căn hộ

SAMLAND tập trung đầu tư các tổ hợp dân cư có mức giá từ 15- 35 triệu/m² tại thị trường khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, và các tỉnh lân cận như Bình Dương và Đồng Nai. Công ty tập trung chủ yếu vào đối tượng khách hàng là các gia đình vợ chồng trẻ, yêu cầu nội thất không quá cao, không gian vừa phải, phương thức thanh toán tiện lợi, cũng như đảm bảo mức chi phí quản lý sinh hoạt và vận hành liên quan tiết kiệm.

Nhóm khu đô thị

Công ty đưa ra các khu đô thị hoàn chỉnh với các sản phẩm như nhà, phố, các khu trung tâm thương mại, các khu mua sắm, vui chơi phù hợp với xu thế của thị trường. Các khu đô thị của SAMLAND thường có quy mô lớn và đa số tập trung tại các khu vực đang phát triển như Quận 9, Thủ Đức cũng như các khu vực giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh, đón đầu các dự án hạ tầng như Nhơn Trạch (Đồng Nai), Dĩ An (Bình Dương),...

Nhà phát triển dự án

Trong những năm sắp tới, SAMLAND phấn đấu trở thành một nhà phát triển dự án với tính chuyên nghiệp cao trong các vấn đề đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản, tổ chức hợp tác, liên kết, thực hiện các thương vụ M&A để từ đó trực tiếp đầu tư hoặc làm nhà phát triển dự án chung cư và khu đô thị tại thị trường Hà Nội, Hồ Chí Minh, các tỉnh lân cận Hồ Chí Minh như Bình Dương, Đồng Nai.



Các rủi ro

Rủi ro kinh tế

Năm 2020 được đánh giá là một năm tồi tệ nhất về kinh tế và xã hội kể từ Chiến tranh thế giới thứ II, khi dịch bệnh COVID-19 làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam cũng bị tác động bởi cuộc khủng hoảng này. Với những phản ứng nhanh chóng, hiệu quả của Quốc hội và Chính phủ, kinh tế Việt Nam là một trong số ít các quốc gia có sự tăng trưởng trong năm. Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2020 do Tổng cục Thống kê công bố, nền kinh tế tăng trưởng 2,91%, trong đó, ngành Xây dựng tăng 6,76%, đóng góp 0,5 điểm phần trăm. Và với năm 2021, Việt Nam được dự báo sẽ phát triển với tốc độ tăng trưởng GDP 6,3%/năm theo Báo cáo Cập nhật Triển vọng phát triển châu Á (ADO) 2020 – 15/09/2020. Và với góc nhìn khả quan hơn về các hiệp định thương mại được ký kết, Fitch Solution nâng dự báo tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam từ 8,2% lên 8,6% cho năm 2021 tại Báo cáo ngày 28/12/2020 của tổ chức.

Thu nhập bình quân đầu người vì vậy mà cũng được cải thiện, góp phần kích thích nhu cầu bất động sản của người dân. Từ đó, các công ty trong ngành này đều được hưởng lợi.

Các tác động từ đại dịch COVID-19 đã gây nên biến động giá cả hàng hóa, đặc biệt khi tăng đột biến ở giai đoạn đầu năm. Đến giai đoạn cuối năm 2020, các chính sách kiểm soát giá cả đã được bắt đầu có hiệu quả khi lạm phát đã giảm về dưới mức 4% so với mục tiêu đặt ra của Quốc hội. Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng có mức 0,51% trong quý IV/2020 so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cao là yếu tố gây sức ép lớn lên thành quả hoạt động khi tác động lên chi phí đầu vào của các công ty trong ngành Bất động sản. Việc lạm phát luôn được duy trì dưới mức mục tiêu trong giai đoạn dài 2015-2020 là tín hiệu tích cực đối với hoạt động kinh doanh của các công ty ngành Bất động sản nói chung và SAMLAND nói riêng.



Rủi ro pháp luật

SAMLAND luôn coi tuân thủ pháp luật là một mục tiêu quan trọng trong quá trình hoạt động kinh doanh của công ty. Mọi thay đổi trong chính sách của chính phủ đều có tác động tới quá trình hoạt động của Công ty. Với vai trò là một công ty đại chúng hoạt động ở Việt Nam, SAMLAND chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Quản lý thuế, Luật thương mại, ... cùng các Nghị định, Thông tư liên quan. Ngoài ra, hoạt động chính của Công ty thuộc ngành Bất động sản, nên còn chịu sự ràng buộc của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Chính vì sự ràng buộc này đã dẫn đến nhiều khó khăn trong ngành Bất động sản khi mỗi Luật lại áp dụng các quy định khác nhau.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi của Luật và các văn bản dưới Luật sẽ có ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động vận hành doanh nghiệp. Nghị định 25/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành có hiệu lực kể từ ngày 20/4/2020 giúp rút ngắn các thủ tục cho các chủ đầu tư bất động sản trong việc triển khai các dự án mới. Mặc dù các chính sách liên quan đến lĩnh vực Bất động sản đang dần được tháo gỡ nhưng vẫn còn nhiều bất cập cho các công ty trong ngành nói chung và SAMLAND nói riêng. Bên cạnh đó, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành vào 26/11/2019 và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được ban hành vào 17/06/2020 cùng có hiệu lực từ 01/01/2021. Công ty đã tập trung cập nhật những thay đổi này, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty và đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh trong năm 2021 đã được ĐHCĐ thường niên 2020 thông qua. Việc xây dựng một hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học cũng sẽ giúp Công ty hoạt động một cách hiệu quả, đảm bảo giảm thiểu rủi ro về mặt quản trị xuống mức thấp nhất.

Rủi ro cạnh tranh



Thị trường Bất động sản những năm gần đây đang rất sôi động, đặc biệt là đối với thị trường tầm trung tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Dương,... Đối thủ cạnh tranh của SAMLAND không chỉ là những doanh nghiệp hoạt động lâu năm trong ngành, đã có kinh nghiệm và nguồn vốn lớn như Vinhomes, Đất Xanh, Novaland, ... mà còn một số lượng các công ty mới trong lĩnh vực xây dựng. Một số công ty có thể có tiềm lực rất lớn về hệ

thống quản trị, tài chính, công nghệ. Áp lực cạnh tranh trong lĩnh vực vì vậy mà ngày một gia tăng, gây rủi ro gia tăng chi phí bán hàng. Để đối phó với tình trạng trên, SAMLAND luôn đề xuất và thực hiện những chiến lược hiệu quả, tập trung nguồn lực vào phân khúc chủ lực của mình.

Rủi ro giải phóng mặt bằng

Giải phóng mặt bằng luôn là một trong những vấn đề lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và SAMLAND nói riêng. Địa bàn kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu ở TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Bình Dương, vốn là những khu vực luôn trong tình trạng đầu cơ nên giá đất thường đắt đỏ. Bên cạnh đó, việc giải phóng mặt bằng cũng có thể sẽ gặp những khó khăn với chính quyền địa phương về việc thủ tục bàn giao, các chi phí phát sinh, ... Chính vì thế, SAMLAND luôn chủ động chuẩn bị nguồn

vốn, quỹ đất phục vụ cho các dự án. Công ty cũng liên hệ, phối hợp với các cơ quan chức năng để giải quyết tốt công tác giải phóng mặt bằng, tránh chậm trễ, phát sinh nhiều vấn đề mới; tổ chức các buổi gặp mặt giữa cơ quan Nhà nước, đại diện Công ty và các hộ dân trong khu vực ảnh hưởng có thể cùng thương thảo, giải quyết các khó khăn, các mâu thuẫn trong quá trình giải phóng mặt bằng, hỗ trợ công tác tái định cư cho người dân.

Rủi ro thanh toán chậm

Thu hồi vốn trong hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản là một vấn đề phức tạp. Việc thanh toán sẽ chịu ảnh hưởng của tình hình thị trường chung và các chính sách tín dụng của Ngân hàng đối với hoạt động cho vay mua, bán bất động sản. Khi khách hàng thanh toán chậm sẽ tác động đến doanh thu và

lợi nhuận của Công ty. Trước tình hình bất ổn của nền kinh tế đến từ COVID-19 ở năm 2020, SAMLAND vẫn thực hiện tốt công tác theo dõi, kiểm soát các khoản phải thu của mình từ đó hạn chế các ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh trong tương lai.

Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro đã nêu, Công ty có thể gặp những rủi ro bất ngờ như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, v.v. Các sự cố về vấn đề an ninh, an toàn cháy nổ, phòng chống cháy nổ luôn là những điểm được khách hàng quan tâm khi lựa chọn nhà chung cư. Do đó, Ban lãnh đạo đã chủ động đôn đốc cấp dưới xây dựng hệ thống phòng chống cháy nổ hiện đại, đào tạo nhân viên, ban quản lý các khu chung cư các nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo đã có những biện pháp phòng tránh, ứng phó khi có những rủi ro bất ngờ xảy ra.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2020

02

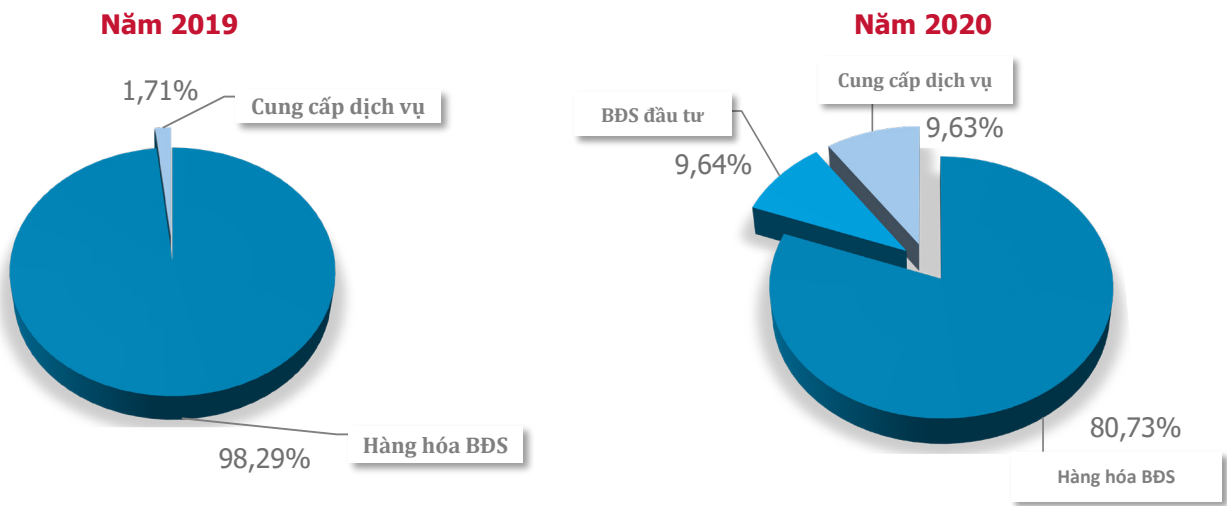
- Tình hình hoạt động kinh doanh sản xuất
- Tổ chức nhân sự
- Tình hình đầu tư, thực hiện dự án
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- Báo cáo các tác động liên quan đến môi trường

Tình hình hoạt động kinh doanh sản xuất

Cơ cấu doanh thu thuần

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2019	Tỷ trọng	2020	Tỷ trọng
Doanh thu thuần hàng hóa bất động sản	440.155	98,29%	87.236	80,73%
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	-	0,00%	10.416	9,64%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.662	1,71%	10.406	9,63%
Tổng cộng	447.817	100,00%	108.058	100,00%



Năm 2020, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đối mặt với nhiều khó khăn, một phần đến từ các tác động trực tiếp và gián tiếp của đại dịch COVID-19, phần khác đến từ những khó khăn của thị trường bất động sản Việt Nam khi sự cạnh tranh ngành ngày càng khắc nghiệt, đặc biệt tại TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai – địa bàn hoạt động chính của doanh nghiệp. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2020 đạt hơn 108 tỷ đồng, tương đương 24,13% doanh thu năm 2019 – giai đoạn đạt kỷ lục về doanh thu với dự án Samsora Riverside.

Mảng bán hàng hóa bất động sản vẫn là một nguồn thu quan trọng, đóng góp 87,24 tỷ đồng vào doanh thu thuần 2020, cũng là hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp. Mặc dù tỷ trọng vẫn lớn trong cơ cấu doanh thu thuần với mức 80,73%, nhưng mảng này đã có sự sụt giảm lớn so với mức tỷ trọng 98,29% của năm 2019. Lý do chính dẫn đến sự sụt giảm này do Công ty đã bàn giao nhà cho khách hàng dự án căn hộ Samsora Riverside và ghi nhận doanh thu ở quý IV năm 2019, do đó số lượng hàng hóa bất động sản có sẵn trong năm 2020 không còn nhiều, cùng với sự gia tăng tỷ trọng dòng thu từ việc kinh doanh bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ. Chính vì vậy, để đảm bảo nguồn

Chỉ tiêu	2019	2020	% TH2020/2019
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	504.106	109.627	21,75%
Doanh thu thuần	447.817	108.058	24,13%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.862	31.386	27,33%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	76.903	29.617	38,51%
Lợi nhuận khác	766	869	113,40%
Lợi nhuận trước thuế	77.669	30.486	39,25%
Lợi nhuận sau thuế	61.868	26.076	42,15%

doanh thu trong tương lai, duy trì một lượng bất động sản có sẵn, Công ty hiện đang đẩy nhanh tiến độ thi công 2 dự án: SAMLAND Riverside và Khu dân cư SAMLAND Nhơn Trạch 55,2 ha. Đây được xem là hai trong số những dự án nổi bật ở khu vực Đông Nam Bộ, thu hút sự quan tâm đặc biệt của khách hàng. Tuy nhiên, để nhằm đến mục tiêu phát triển một cách bền vững, Công ty vẫn đang tìm kiếm thêm các dự án, các sản phẩm gối đầu vốn tồn tại bấy lâu nay.

Về lợi nhuận, Công ty ghi nhận gần 30,5 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế và hơn 26 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Tuy là khá thấp so với con số thực hiện được ở năm 2019, đây vẫn có thể xem là kết quả khá tốt khi đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận của Đại hội đồng cổ đông đề ra trong bối cảnh hiện tại của thị trường bất động sản hiện nay. Điểm sáng tiếp theo trong quá trình hoạt động kinh doanh năm 2020 đến từ kết quả quản trị tài chính và việc cân bằng ổn định các chi phí của Công ty. Trên cơ sở được Đại hội đồng cổ

Lợi nhuận sau thuế năm 2020

26,076 Tỷ đồng

Vượt mức kế hoạch đề ra **37,24%**

đồng xét duyệt thông qua việc bổ sung hoạt động đầu tư tài chính/đầu tư chứng khoán, SAMLAND đã ghi nhận được thành quả đầu tiên, doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán chiếm 31,57% tổng doanh thu tài chính. Cùng với đó, cơ cấu chi phí được tối ưu hóa trong giai đoạn khó khăn của năm 2020, doanh nghiệp đã thực hiện cắt giảm phần lớn các chi phí bán hàng liên quan đến các bên đối tác cung cấp, đồng thời ổn định mức chi phí quản lý doanh nghiệp. Với việc tạo ra thêm được nguồn thu nhập mới và kiểm soát tốt các chi phí, Công ty có thể tối đa hóa lợi ích của các bên liên quan nói chung và của cổ đông nói riêng.

Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Phương Quốc Vĩnh	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Chung Thị Kiều Ngân	Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Kế toán trưởng	2.094	0,0047%



Ông Phương Quốc Vĩnh – Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 10/03/1975
- Nơi sinh: Bắc Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quá trình công tác:
 - Từ 1998-2005: Công tác tại Công ty Sông Đà 12 – Tổng Công ty Sông Đà
 - Từ 2007-2009: Phó ban quản lý Công ty cổ phần Sơn Trà
 - Từ 2011-2012: Trưởng ban quản lý dự án thi công tòa thị chính thủ đô Viên Chăn - Lào
 - Từ 2013-nay: TGD Công ty CP Đầu Tư Toàn Cầu
 - Từ 2016-nay: Phó TGD thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C
 - Từ 08/2018-nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Địa Ốc Sacom
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sacom
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Toàn Cầu
 - Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0% VDL)
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cổ phần (0% VDL)
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có



Bà Chung Thị Kiều Ngân – Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Kế toán trưởng

- Ngày sinh: 12/12/1979
- Nơi sinh: Tiền Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán Kiểm toán
- Quá trình công tác:
 - Từ 05/2001 đến 11/2001: Kế toán viên tại Công ty TNHH Xây dựng TM Thời Đại
 - Từ 12/2001 đến 06/2007: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Xây dựng TM Thời Đại
 - Từ 07/2007 đến 05/2009: Kế toán tại NH TMCP Nam Á- CN Thị Nghè
 - Từ 06/2009 đến 03/2017: Kế toán trưởng kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom
 - Từ 03/2017 đến nay: Phó TGD Thường trực kiêm Kế toán trưởng, kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom
 - Từ 01/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Thường trực kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom kiêm Giám đốc chi nhánh CTCP Địa ốc Sacom số 178/6 Đường Nguyễn Văn Thương, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm kế toán trưởng kiêm thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Giám đốc chi nhánh CTCP Địa ốc Sacom số 178/6 đường D1, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 2.094 cổ phần (chiếm 0,0047%% VDL)
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cổ phần (0% VDL)
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

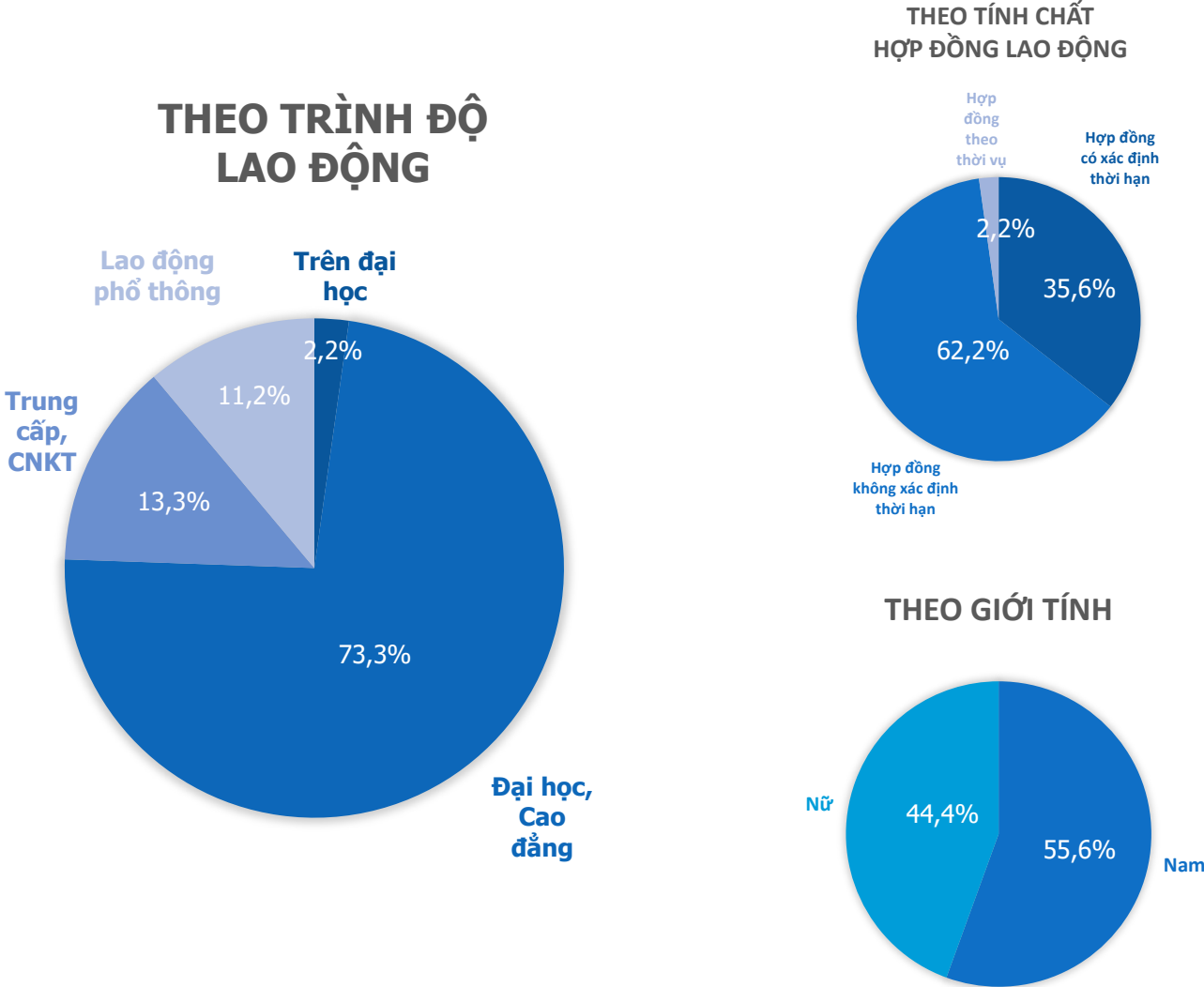
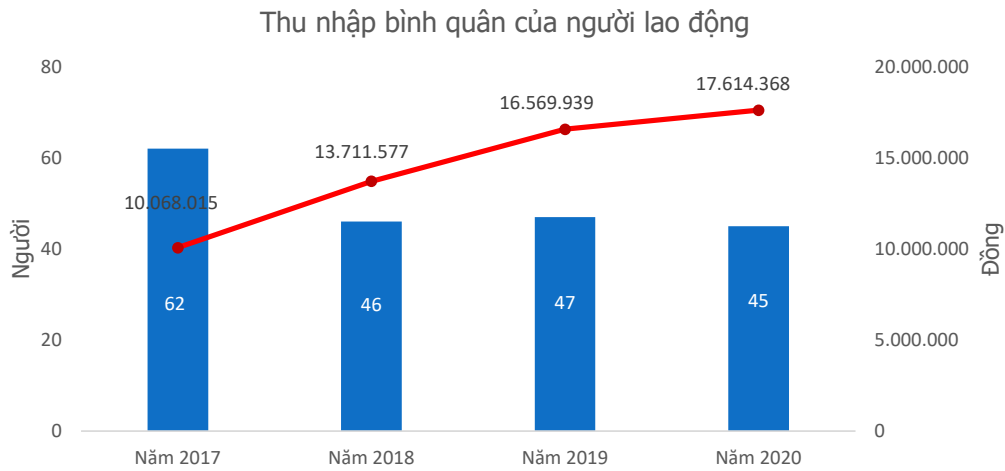


Số lượng cán bộ nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
I	Theo trình độ	45	100,0%
1	Trên đại học	1	2,2%
2	Đại học, Cao đẳng	33	73,3%
4	Trung cấp, CNKT	6	13,3%
5	Lao động phổ thông	5	11,2%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động	45	100,0%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	16	35,6%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	28	62,2%
3	Hợp đồng theo thời vụ	1	2,2%
III	Theo giới tính	45	100,0%
1	Nam	25	55,6%
2	Nữ	20	44,4%

Thu nhập bình quân

Chi tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng số lượng người lao động (người)	62	46	47	45
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.068.015	13.711.577	16.569.939	17.614.368





Chính sách tuyển dụng - đào tạo

Chất lượng nhân sự luôn là mối quan tâm hàng đầu của các công ty nói chung, đặc biệt là với lĩnh vực liên quan đến Bất động sản. Nhân sự tại SAMLAND luôn được đòi hỏi và phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí của từng công việc, không chỉ về năng lực mà còn phải có một thái độ phù hợp với văn hóa Công ty. Để được như thế, Công ty đã xây dựng ra một hệ quy tắc, tiêu chọn trong việc tuyển dụng và đào tạo cán bộ công nhân viên, được theo dõi, cập nhật một cách kịp thời. Cụ thể:

- Đối với nhân sự mới: Nhân sự mới được đào tạo ban đầu để nắm rõ nội quy, các quy định, các thông tin về Công ty, các quy trình nghiệp vụ cũng như văn hóa nội bộ để có thể hòa nhập với môi trường mới, giúp hoàn thành công việc một cách tốt hơn và nâng cao sự gắn kết nội bộ. Ngoài ra, phòng nhân sự theo định kỳ tổ chức các buổi đào tạo về các kỹ năng, nghiệp vụ, chuyên môn hoặc các kỹ năng mềm phù hợp với từng bộ phận, phòng ban, giúp nhân viên ngày một phát triển năng lực bản thân, hoàn thành một cách tốt nhất các công việc được giao.



Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

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

- **Chính sách lương:** Công ty thực hiện dựa trên mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước, sẽ được thay đổi khi các quy định về lương tối thiểu của luật và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá lại năng lực theo KPIs trong năm đối với mỗi cá nhân lao động.
- **Chính sách thưởng:** Dựa vào hệ thống đánh giá KPIs, Công ty thực hiện các mức thưởng cho người lao động. Cụ thể, hàng năm, công ty có các kỳ đánh giá kết quả làm việc của toàn thể cán bộ nhân viên dựa vào KPIs đã được đề ra từ đầu năm. Mức thưởng sẽ dựa vào kết quả hoạt động kinh doanh thực tế của năm. Ngoài ra Công ty cũng thực hiện thưởng đột xuất khi CBNV có thành tích xuất sắc.
- **Chính sách phúc lợi:** Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách lớn có thể kể đến là:

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

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

Chính sách khác: Công ty còn có những trợ cấp khác như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; gia đình gặp khó khăn đặc biệt, nữ sinh con hoặc chồng có vợ sinh con, trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa, chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.



Tình hình Đầu tư, thực hiện dự án

Dự án Công ty làm Chủ đầu tư

01

Dự án KDC SAMLAND Nhơn Trạch



- Vị trí: Xã Long Tân, Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô: 55,2 ha với thiết kế được đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đa dạng về loại hình nhà ở và các tiện ích nội khu kèm theo như khu thương mại, dịch vụ, trường học, hành chính, ...
- Tình hình thực hiện: Dự án đang triển khai.
- Thời gian triển khai: 2018 – 2025.

02

Dự án Samsora Riverside



- Vị trí: Quyết Thắng, Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương.
- Quy mô: Dự án với tổng diện tích là 14.405,8 m², bao gồm 3 block chung cư cao tầng với 23 tầng cao gồm 1.125 căn hộ chung cư và 11 căn shophouse, các căn hộ có diện tích trung bình 34 - 56 m².
- Tình hình thực hiện: Dự án bàn giao vượt tiến độ cho khách hàng và đã đi vào hoạt động từ tháng 10/2019.
- Thời gian triển khai: 2017-2019.

03

Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside

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

- Quy mô: Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 m², bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 - 91 m²/căn. Khu căn hộ còn nằm ở vị trí thuận lợi, tiếp giáp quận 1 và chỉ cách ga Tân Cảng thuộc tuyến Metro - Bến Thành tâm 1km.

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



05

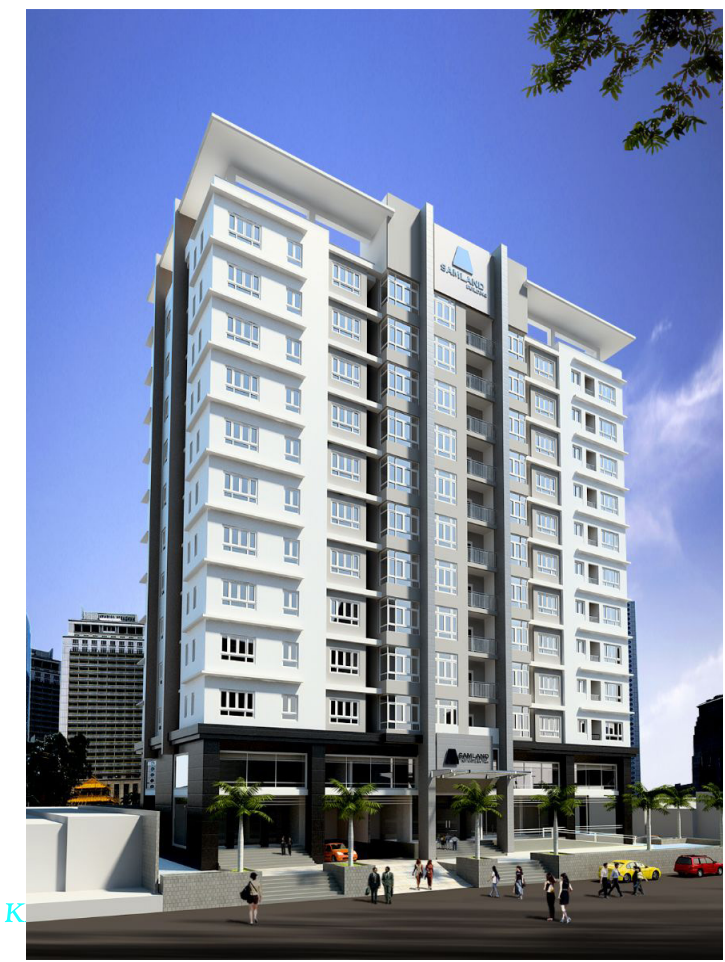
Dự án Căn hộ SAMLAND Riverview

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

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

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

- Thời gian triển khai: 2009 – 2011.



04

Dự án SAMLAND Airport

- Vị trí: Số 31 Nguyễn Hồng, phường 1, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.
- Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m², bao gồm 2 tầng hầm,

03 tầng thương mại văn phòng và 12 tầng căn hộ chung cư với hơn 65 căn hộ, có diện tích trung bình từ 54 - 128 m²/căn.

- Tình hình thực hiện: Dự án đã được bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ Tháng 12/2016.

- Thời gian triển khai: 2015 – 2016.



Dự án Công ty làm Nhà đầu tư thứ cấp



SAMLAND



01

Chung cư SAMLAND Giai Việt B2



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

- Quy mô:
Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m² bao gồm 4 chung cư cao tầng (29-30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Với vai trò là

nhà đầu tư thứ cấp, SAMLAND đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146m² (từ 2-3 phòng ngủ). Mỗi căn hộ đều được hoàn thiện với vật liệu cao cấp với nội thất theo phong cách Châu Âu.

Chung cư Hoàng Anh River View

02

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

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

- Quy mô:

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



Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	5,78	0,87
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,65	0,87
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	16,76%	52,41%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	20,14%	110,11%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,18	0,52
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,77	0,13
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	13,82%	24,13%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	13,16%	5,32%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	10,70%	3,22%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	17,17%	27,41%

Chỉ tiêu khả năng thanh toán

Tính đến hết năm 2020, cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán là hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều ở mức 0,87, đã có sự sụt giảm so với năm trước. Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 5,78 vòng ở năm 2019 còn 0,87 vòng ở năm 2020 và hệ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 2,65 vòng xuống còn 0,87 vòng. Đây là chỉ tiêu thể hiện năng lực thanh toán của Công ty trước các khoản vay, khoản nợ tới hạn. Đặc biệt với các Doanh nghiệp ngành bất động sản, các đối tác của Công ty như người cho vay, các bên cung ứng nguyên vật liệu, dịch vụ,... sẽ có sự quan tâm đặc biệt đến các chỉ tiêu này. Do đó, Ban Lãnh Đạo luôn cố gắng cải thiện, duy trì chỉ tiêu này ở mức độ thích hợp.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Chỉ tiêu về cấu trúc vốn thể hiện hiệu quả của việc huy động, sử dụng và quản lý nguồn vốn. Năm 2020, cơ cấu vốn của Công ty đã có sự biến động tương đối lớn so với năm trước, cụ thể hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu của năm 2020 lần lượt là 52,41% và 110,11%. Dù vậy, HĐQT và Ban Điều hành SAMLAND luôn hướng đến mục tiêu phát triển hàng đầu thị trường và mang lại giá trị cao nhất cho khách hàng, do đó Công ty luôn kiểm soát tốt cơ cấu vốn đảm bảo duy trì ổn định hoạt động đầu tư, kinh doanh và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro tài chính cho các dự án đang thực hiện.

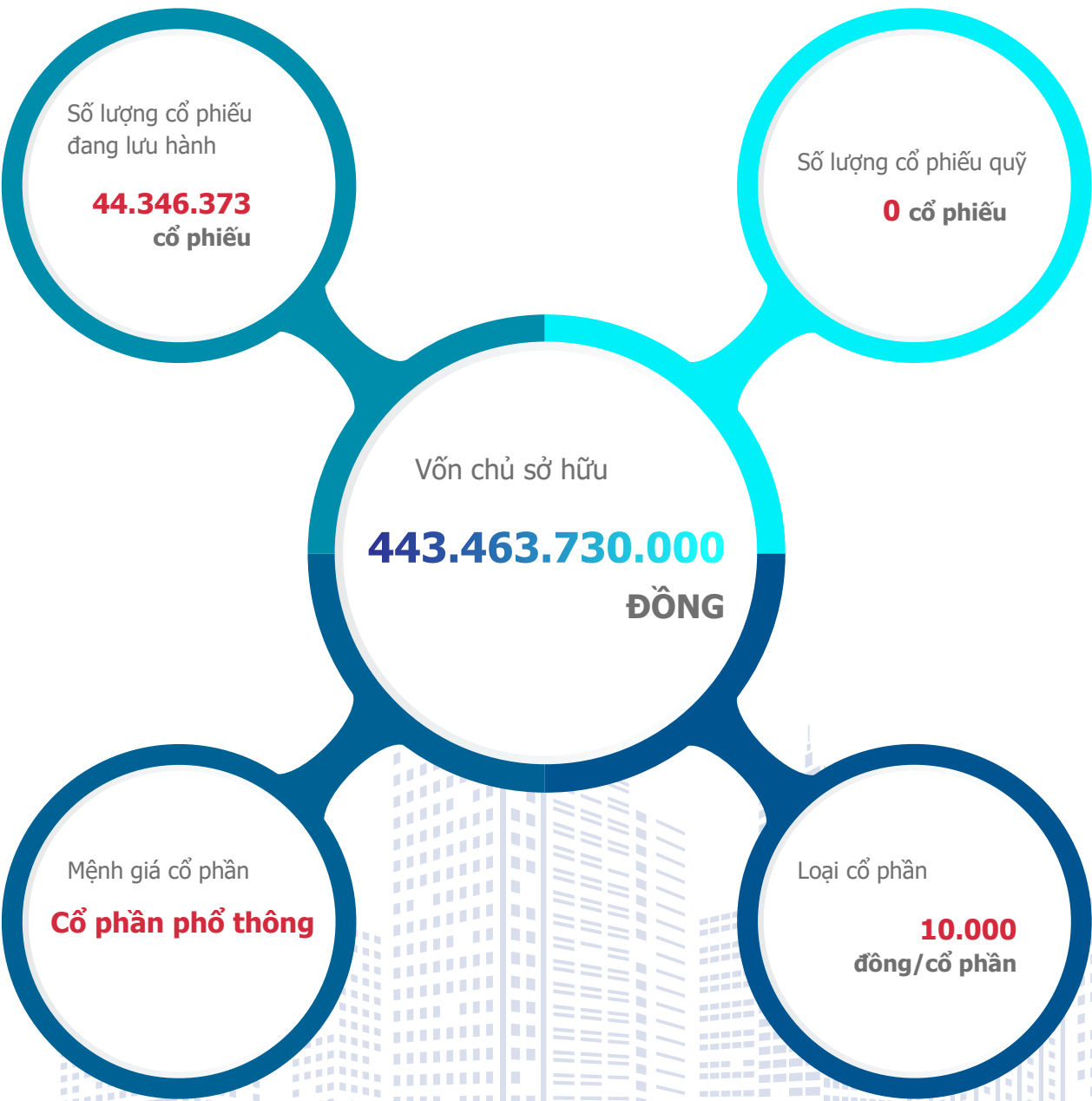
Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm vừa qua có sự sụt giảm do hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng bởi Đại dịch COVID-19. Với các nỗ lực tháo gỡ các nút thắt trong các dự án và triển vọng của nền kinh tế trong năm 2021, Công ty kỳ vọng sau khi hoàn thiện, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động sẽ được cải thiện.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Chỉ tiêu biên lợi nhuận của Công ty tăng từ 13,82% lên mức 24,13% trong năm 2020. Đồng thời, hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần năm qua đạt 27,41% so với 17,17% của năm 2019. Sự gia tăng này thể hiện những tác động tích cực từ hoạt động tài chính và thành quả đạt được từ các chính sách kiểm soát chi phí. Theo đó, Công ty ghi nhận nguồn thu lớn từ hoạt động hợp tác góp vốn và từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chi phí bán hàng cả năm thấp. Kết quả hoạt động kinh doanh 2020, lợi nhuận sau thuế của SAMLAND có sự sụt giảm so với năm 2019. ROE và ROA của Công ty năm 2020 lần lượt đạt 5,32%, 3,22% trong khi mức này năm trước là 13,16%, 10,70%.

Thông tin cổ phiếu



Cơ cấu cổ đông

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I Cổ đông trong nước				
1	Cá nhân	11.089.461	110.894.610.000	25%
2	Tổ chức	33.256.912	332.569.120.000	75%
II Cổ đông nước ngoài				
1	Cá nhân	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-
Tổng cộng		44.346.373	443.463.730.000	100%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2020, Công ty thực hiện phát hành 2.111.587 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 cho cổ đông hiện hữu. Qua đó, vốn điều lệ SAMLAND đã tăng thêm tương ứng 21.115.870.000 đồng.

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

Các chứng khoán khác: Không có.

Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Với tư cách là một Doanh nghiệp hoạt động trong ngành Bất động sản với cả vai trò là người trực tiếp lẫn gián tiếp xây dựng, thi công các công trình, trách nhiệm đối với môi trường được đội ngũ cán bộ SAMLAND hết sức chú trọng bên cạnh chất lượng của các công trình. Việc thực hiện quản lý nguồn nguyên vật liệu, các chính sách, chủ trương bảo vệ môi trường, quản lý nguồn nguyên vật liệu được Công ty nghiêm túc thực hiện, chấp hành các quy định, chỉ thị của Nhà nước.

Các công trình xây dựng thuộc quản lý của Công ty luôn được đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD. Không chỉ có thế, các bản thiết kế được cung cấp bởi các bên đối tác tư vấn hướng tới tiêu chuẩn xanh, gần gũi với môi trường. Có thể kể đến một số vật liệu xanh được Công ty sử dụng như

gạch không nung, các tấm xốp cách nhiệt, tôn lợp sinh thái, ... Việc sử dụng gạch không nung, Công ty đã thực hiện đúng mục tiêu theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/04/2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16/04/2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/ TT-BXD ngày 28/11/2012 được Bộ Xây Dựng thông qua với tỷ lệ 30-40% sử dụng vật liệu xây không nung ở các công trình.

Đối với các công trình Công ty không tham gia thi công xây dựng mà được thầu bởi bên khác, tiêu chí lựa chọn nhà thầu xây dựng và cung cấp thiết bị có giải pháp tốt nhất về bảo vệ môi trường là một tiêu chí quan trọng trong quá trình đấu thầu. Đội ngũ nhà thầu phải đảm bảo các tiêu chí về sử dụng hiệu quả năng lượng của các trang thiết bị, các nguồn nguyên vật liệu đảm bảo tiêu chí xanh...

Tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước

Thực hiện tối thiểu hóa sự hoang phí tài nguyên nước và năng lượng cũng được Công ty quan tâm. SAMLAND đưa ra các yêu cầu, bổ sung vào nội quy Công ty các quy định về tiêu thụ nước và năng lượng. Hàng năm, ban lãnh đạo thực hiện đánh giá hiệu quả sử dụng các nguồn tài nguyên trên, và đưa ra định mức sử dụng để vừa phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, vừa giảm thiểu các ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường. Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức kiểm tra định kỳ các hệ thống điện, nước đảm bảo không xuất hiện tình trạng chập, cháy, rò nước gây lãng phí.





Chính sách liên quan đến người lao động

Xây dựng một đội ngũ lao động phát triển một cách bền vững ở cả cấp cơ sở và cấp quản lý được Công ty chú trọng. Chính sách đối với người lao động của Công ty đòi hỏi sự phát triển và có tính kế thừa giữa các thế hệ lao động. Các nhân sự mới được dẫn dắt bởi các cán bộ có kinh nghiệm, được tiếp thu các giá trị văn hóa Công ty. Bên cạnh đó, các nhân sự ở cấp quản lý thường xuyên được đào tạo, tiếp cận những kiến thức ở thời đại mới. Công ty luôn tạo môi trường để mọi người có thể đóng góp ý kiến mà không chịu sự giới hạn bởi địa vị, chức vụ. Có như vậy, các mục tiêu chiến lược của Công ty được thực hiện, chất lượng nguồn nhân lực được nâng cao.

Một yếu tố khác thúc đẩy tính hiệu quả của người lao động là lương, thưởng và thù lao. Hàng năm, các kế hoạch về lương, thưởng đều được trình lên Đại hội đồng cổ đông xem xét. Dựa trên thành tích của tập thể và cá nhân, Công ty khen thưởng cho đội ngũ cán bộ theo từng phòng ban, dự án. Từ đó, động viên, khuyến khích mọi người cố gắng hơn nữa cho sự phát triển toàn diện về giá trị lao động và hiệu quả kinh tế tại SAMLAND.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

SAMLAND luôn luôn là một phần của cộng đồng, nên việc chăm lo, quan tâm, phát triển cộng đồng cũng là trách nhiệm của mình. Công ty rất lấy làm vui lòng thực hiện trách nhiệm của mình khi đây vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ, đặc biệt là đối với những khu vực khó khăn, bị thiệt hại bởi thiên tai... Năm 2020 là năm thương tâm đối với đồng bào miền Trung bởi hạn hán, bão lũ, cùng sự nguy hiểm do Đại dịch COVID-19 bùng phát ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe cộng đồng. Mọi người trong Công ty đã kêu gọi quyên góp, trao tận tay các nhu cầu yếu phẩm như để giúp đỡ, động viên những người chịu thiệt hại nặng nề bởi thiên tai, ủng hộ phòng chống dịch bệnh.

Bên cạnh đó, trong nhiều năm qua, Công ty thường xuyên tham gia các chương trình vì cộng đồng do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức. Doanh nghiệp vẫn luôn duy trì mục tiêu hỗ trợ vì cộng đồng như một lời hứa đối với xã hội, nhằm phát triển doanh nghiệp và cộng đồng ngày một bền vững hơn.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

03

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Kế hoạch phát triển kinh doanh

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh

Phân tích ma trận SWOT

01

STRENGTHS

SAMLAND từng bước xây dựng được hệ thống quản trị hiệu quả, đường lối, chính sách sáng suốt định hướng Công ty theo mục tiêu đề ra. Đội ngũ cán bộ công nhân viên có kinh nghiệm trong sản xuất, tập thể đoàn kết và gắn bó, phấn đấu lao động vì sự phát triển của Công ty bởi chính sách nhân sự phù hợp, hiệu quả. Thương hiệu SAMLAND xây dựng được uy tín và lòng tin của khách hàng; sổ sách chứng từ rõ ràng, minh bạch làm vững lòng các nhà đầu tư trong suốt 12 năm qua. Công ty sẽ tiếp tục tận dụng sức mạnh nội tại của chính mình thúc đẩy hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo.

S

03

OPPORTUNITIES

Trong năm 2020, nền kinh tế Việt Nam là một trong những nền kinh tế phát triển mạnh nhất thế giới, với mức tăng trưởng 2,91%. Đây là kết quả của những chính sách, biện pháp kịp thời của Chính phủ đối với dịch bệnh toàn cầu. Từ đó, tạo ra tâm lý lạc quan hơn cho người dân trong nước, kích thích các nhu cầu tiêu thụ hàng hóa, dịch vụ, đặc biệt là bất động sản. Bên cạnh đó, các quy định của luật cũng đã dần được tháo dỡ dần dần những bất cập, tình trạng “luật đá luật” tồn tại bấy lâu nay. Ngoài ra, Công ty còn đưa ra các phương án nắm bắt sự chuyển dịch trong thị trường từ các thành phố lớn sang các khu vực vùng ven như Đồng, Nai, Bình Dương, Long An, nơi quỹ đất còn khá lớn và còn tiềm năng phát triển lớn với các dự án trọng điểm khu vực.

T

O

Mặc cho những thuận lợi trên, Công ty vẫn phải đối mặt với những khó khăn mới, cam go hơn. Nguồn cung bất động sản trên thị trường ngày càng ít trong khi nhu cầu lại gia tăng nhanh chóng, làm giá tăng liên tục, thậm chí có một số nơi bị “sốt”, tình trạng đầu cơ lộ liễu, trong đó có địa bàn kinh doanh chính của Công ty. Xu hướng gia tăng tính cạnh tranh mạnh mẽ ở thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc tầm trung, có thể gây sự biến động mạnh các chi phí bán hàng cũng như chi phí đầu tư. Bên cạnh đó là việc giá cả nguyên vật liệu gia tăng nhanh chóng, khi nhu cầu xây dựng gia tăng ở khu vực Nhà nước với sự khuyến khích đầu tư công.

02

WEAKNESSES

Nhu cầu vốn tăng cao do phục vụ cho đồng thời cả hai dự án lớn là SAMLAND Nhơn Trạch 55,2 ha, SAMLAND Riverside, và đảm bảo đủ nguồn lực tìm kiếm các dự án đầu tư khác, duy trì quỹ đất gối đầu phục vụ dự án qua các năm. Bên cạnh đó là khả năng lên kế hoạch duy trì nguồn doanh thu ổn định qua các năm do thiếu hàng tồn kho có sẵn, không có sản phẩm gối đầu. Bên cạnh đó, nếu quy mô vốn đầu tư của chủ sở hữu chưa cao, các dự án có quy mô lớn sẽ khó được phê duyệt do chưa đáp ứng đủ các điều kiện yêu cầu. Vì vậy, Công ty đã có giải pháp khắc phục các điểm yếu kể trên, có thể kể đến là việc thực hiện tăng vốn điều lệ bằng vốn tự có (trả cổ tức bằng cổ phiếu) trong những năm gần đây và kế hoạch chào bán cổ phiếu tiếp tục tăng vốn trong năm 2021.

W

04

THREATS



Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	% TH/KH 2020
Doanh thu thuần	203.012	108.057	53,23%
Lợi nhuận trước thuế	24.013	30.486	126,96%
Lợi nhuận sau thuế	19.000	26.076	137,24%



Giá trị tổng tài sản trong năm 2020 xấp xỉ 1.028,89 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng 74,88% so với năm 2019. Sự thay đổi này chủ yếu do Công ty ghi nhận tăng giá trị ở chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn, đây chủ yếu là chi phí đầu tư vào dự án Khu dân cư Nhơn Trạch.

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020 chưa đạt được kết quả như kỳ vọng. Những ảnh hưởng đến từ COVID-19 đã dẫn đến tình trạng hạ nhiệt thị trường bất động sản, gây ra sự suy giảm nhu cầu nhà ở của một bộ phận khách hàng tiềm năng, thể hiện thông qua giá bán bất động duy trì so với năm trước và giá thuê có xu hướng giảm từ 30-50% tùy theo khu vực. Bên cạnh đó sự cạnh tranh gay gắt giữa các đơn vị cùng ngành trong phân khúc tầm trung cũng có ảnh hưởng một phần đến thị trường bất động sản trong thời gian qua.

Trong bối cảnh trên, ban lãnh đạo lựa chọn giải pháp tối ưu nhất là xây dựng niềm tin, uy tín của Công ty đối với khách hàng thông qua các sản phẩm chất lượng và chính sách hậu mãi. Mà từ đó, giá trị thương hiệu của SAMLAND được nâng cao, biết đến rộng rãi hơn trong cộng đồng. Bằng những việc trên và việc chuẩn bị các phương án kiểm soát chi phí, Công ty đã ghi nhận khoản Lợi nhuận sau thuế đạt giá trị 26,08 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch đề ra 37,24%. Dưới sự quan tâm chỉ đạo và giúp đỡ của đơn vị chiến lược và sự đồng hành, chia sẻ của Quý cổ đông, cùng với những giải pháp đúng đắn, sự chỉ đạo quyết liệt của Ban Lãnh đạo và sự đoàn kết quyết tâm của tập thể cán bộ công nhân viên, SAMLAND vượt qua mọi khó khăn thử thách của năm 2020 và hướng đến sự phát triển bền vững trong tương lai.



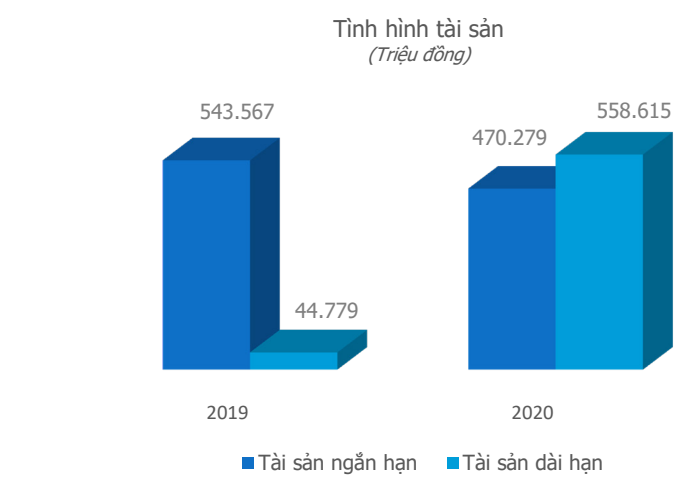
SAMLAND



Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ trọng năm 2019	Tỷ trọng năm 2020
Tài sản ngắn hạn	543.567	470.279	92,39%	45,71%
Tài sản dài hạn	44.779	558.615	7,61%	54,29%
Tổng tài sản	588.346	1.028.893	100%	100%



Cơ cấu tài sản có sự biến động mạnh sau 1 năm. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn giảm từ 92,39% tại năm 2019 xuống còn 45,71% tại thời điểm cuối năm 2020. Nguyên do Công ty kết chuyển chi phí của các dự án đang triển khai sang khoản mục dài hạn.

Bên cạnh đó, các khoản phải thu ngắn hạn đã tăng đáng kể chủ yếu đến từ việc chuyển tiền vào Trung tâm phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch để thực hiện đền bù giải tỏa mặt bằng.

Trong năm, các căn hộ thuộc Dự án SAMLAND Giai Việt cũng đã tìm kiếm được khách hàng,

Công ty thực hiện ghi nhận giảm hàng tồn kho và các khoản phải thu dài hạn từ các khách hàng này. Ngoài ra, các khoản cho vay đối với Công ty CP SAM Holdings và Công ty Conic cũng đã được thu hồi, góp phần tăng nguồn tài sản lưu động trong Công ty. Như vậy, tình hình tài sản của Công ty vẫn khá tốt, cấu trúc tài chính vững mạnh.

ĐVT: Triệu Đồng

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	38	0	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.391	1.204	50,38%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	205	158	76,85%
Tổng cộng	2.634	1.362	51,72%

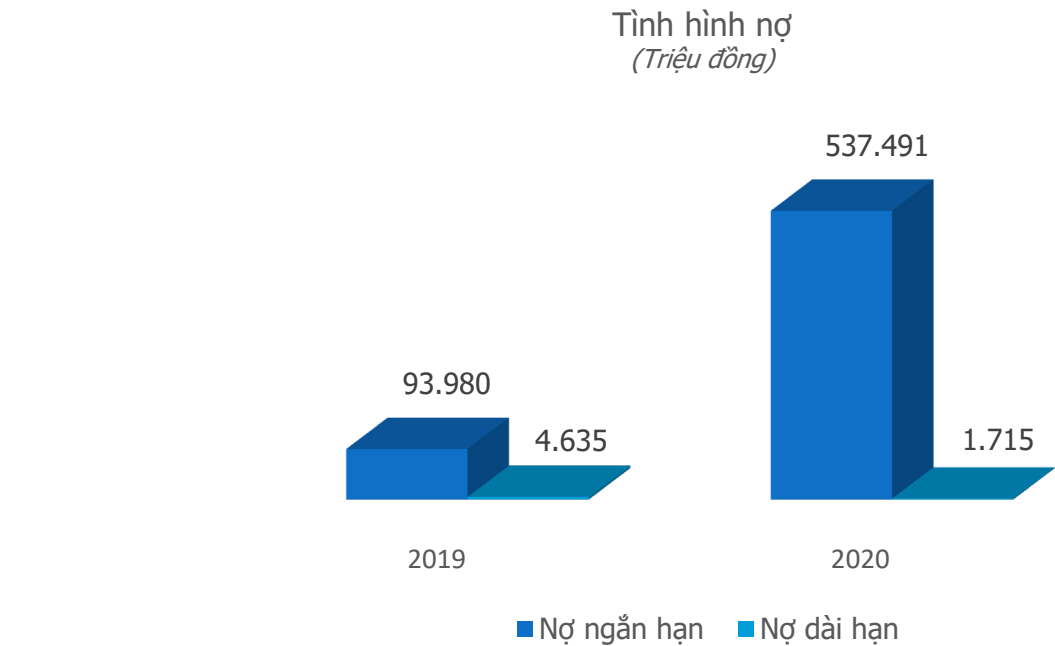
Tài sản cố định vô hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Phần mềm	60	38	63,89%
Tổng cộng	60	38	63,89%

Tình hình tài chính

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ trọng năm 2019	Tỷ trọng năm 2020
Nợ ngắn hạn	93.980	537.491	95,30%	99,68%
Nợ dài hạn	4.635	1.715	4,70%	0,32%
Tổng nợ phải trả	98.615	539.206	100%	100%



Cơ cấu nợ của Công ty trong năm 2020 vẫn không có quá nhiều khác biệt so với năm 2019. Tỷ trọng nợ ngắn hạn trong năm có sự gia tăng, song song đó tỷ trọng với nợ dài hạn đã giảm do đó nhìn chung cơ cấu vốn Công ty vẫn đảm bảo có thể duy trì ổn định hoạt động đầu tư, kinh doanh và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro tài chính cho các dự án đang thực hiện.



Kế hoạch phát triển trong tương lai



Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

Đối với năm 2021, Công ty tiếp tục nỗ lực hết mình để hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm do Đại hội đồng cổ đông đặt ra, phấn đấu đạt được ROE trên 5%. Với việc tăng cường công tác đối ngoại đẩy mạnh việc hoàn tất thủ tục pháp lý của các dự án, Công ty đặt ra mục tiêu doanh thu thuần đạt 599,224 tỷ đồng thông qua hoạt động đầu tư thứ cấp các sản phẩm đất nền, căn hộ chung cư, ký kết hợp đồng bán các sản phẩm thuộc dự án SAMLAND Riverside ở quận Bình Thạnh và Khu dân cư Nhơn Trạch 55,2 ha tại Đồng Nai. Qua đó, cùng với các hoạt động tài chính và kiểm soát tốt các chi phí, lợi nhuận trước thuế ước tính đạt 62,880 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 50,304 tỷ đồng.

Bên cạnh các nỗ lực hoàn thành mục tiêu về tài chính, Công ty cũng thực hiện xây dựng, phát triển các giá trị vô hình. Công tác kiện toàn bộ máy nhân sự và đánh giá nguồn nhân lực sẽ được đẩy mạnh, đảm bảo đáp ứng yêu cầu công việc trong thời kỳ “bình thường mới” của Việt Nam và thế giới. Với mục tiêu mang thương hiệu SAMLAND và SAMSORA đến gần hơn với đông đảo công chúng, Công ty chú trọng vào tìm kiếm, hợp tác với các đơn vị truyền thông, phân phối sản phẩm hội tụ đủ “tâm” và “tầm”. Công tác quản trị công ty cũng được chú trọng với các hoạt động cải tiến các quy trình quản trị, kiểm soát tiến độ, thời gian. Nhờ đó, mà khi nhắc đến SAMLAND, mọi người có thể nghĩ ngay đến một công ty gắn mọi giá trị của mình với phương châm “Uy tín, Tốc độ, Hiệu quả”.



- **Doanh thu thuần** : **599,224** tỷ đồng
- **Lợi nhuận trước thuế** : **62,880** tỷ đồng
- **Lợi nhuận sau thuế** : **50,304** tỷ đồng

Mục tiêu chiến lược của SAMLAND trong năm 2021

- Nâng cao giá trị thương hiệu SAMSORA, SAMLAND
- Tăng cường hợp tác, phát triển các dự án bất động sản với các doanh nghiệp có tiềm lực lớn
- Thực hiện công tác tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu và hoàn tất thủ tục niêm yết trên Sàn HOSE đúng lộ trình

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

- Về các mặt hoạt động của Công ty
- Về hoạt động của Ban điều hành Công ty
- Các kế hoạch, định hướng của HĐQT





Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

Diễn giải	Năm 2019	Năm 2020	So sánh	
			% 2020/2019	% TH2020/KH2020
Doanh thu thuần	447.817	108.058	24,13%	53,23%
Lợi nhuận trước thuế	77.669	30.486	39,25%	126,96%
Lợi nhuận sau thuế	61.868	26.076	42,15%	137,24%

”

Năm 2020 là một năm khó khăn với Công ty và Ban Tổng Giám đốc. Kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2020 chỉ đạt 42,15% thành quả của năm 2019, nhưng vượt 37,24% kế hoạch đề ra cho năm 2020.

Hội đồng quản trị cho rằng toàn bộ nhân sự của Công ty đã rất nỗ lực, phản ứng nhanh chóng trước sự biến động của tình hình kinh tế để đem lại lợi nhuận cho Công ty. Nhờ đó, công tác kiểm soát chi phí được tối ưu, đặc biệt là chi phí bán hàng, hiệu quả kinh tế được chú trọng. Hoạt động xây dựng các giá trị vô hình như thương hiệu SAMLAND, SAMSORA cũng được thúc đẩy phát triển mạnh mẽ, xuất hiện nhiều hơn trên các phương tiện truyền thông, gây dựng được sự tin tưởng với người tiêu dùng, từng bước khẳng định vị thế một doanh nghiệp Bất động sản uy tín, được đông đảo khách hàng tin chọn.





Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm đã hoàn thành tốt trách nhiệm được giao, đóng góp hỗ trợ Hội đồng quản trị trong công tác định hướng, điều chỉnh các kế hoạch, chiến lược, mục tiêu cho phù hợp với bối cảnh “Bình thường mới” trong và sau dịch. Ban Điều hành đã thực hiện tất cả các nhiệm vụ được Hội đồng quản trị giao phó trong năm, đảm bảo tính hiệu quả, chính xác, pháp lý với từng hoạt động.

- ✓ Hoàn thành công tác thay đổi vốn điều lệ thông qua chi trả cổ tức cổ phiếu.
- ✓ Triển khai các thay đổi trong chiến lược, mục tiêu đến đội ngũ quản lý.
- ✓ Xây dựng, cải tiến quy trình, tái cơ cấu lại các khoản chi phí, tối đa hóa lợi nhuận.



“ **UY TÍN - CHUYÊN NGHIỆP - SÁNG TẠO** ”





Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Năm 2021, dựa trên các định hướng phát triển và mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trước những cơ hội và thách thức của thị trường, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành bằng các biện pháp đồng bộ kết hợp với giải pháp mạnh, linh hoạt phản ứng phù hợp với thị trường để định hướng phát triển Công ty đạt được các mục tiêu chính như sau:

- Hoàn tất thủ tục tăng vốn và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh đúng lộ trình đã đưa ra.
- Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, xây dựng, cải thiện các quy trình quản lý, cải thiện hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Đẩy nhanh tiến độ các dự án đang triển khai, đặc biệt là công tác hoàn tất thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện tìm kiếm, xây dựng quỹ đất duy trì phát triển bền vững.
- Nâng cao hình ảnh thương hiệu SAMLAND, SAMSORA
- Hoàn thiện hệ thống quản trị, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức, tạo nên một đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, mang đặc trưng của SAMLAND.



Doanh thu thuần: **599,224** tỷ đồng
 Lợi nhuận trước thuế: **62,880** tỷ đồng
 Lợi nhuận sau thuế: **50,304** tỷ đồng

SAMLAND



QUẢN TRỊ CÔNG TY

05

- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch HĐQT	110	0%
2	Ông Trần Việt Anh	Thành viên	0	0%
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	0	0%
4	Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	0	0%
5	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	110	0%



Ngày sinh: 22/01/1977.

Ông Nguyễn Xuân Thụy – Chủ tịch HĐQT

- Nơi sinh: Bắc Ninh.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.
- Quá trình công tác:

Từ 11/2001 - 09/2002: Quản lý Văn phòng Công ty Phát triển kinh tế thanh niên.

Từ 10/2002 -12/2004: Phó Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên.

Từ 1/2005 - 03/2011: Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên.

Từ 06/2009 - 05/2012: Giám đốc Ban điều hành Dự án Xây dựng Trụ sở chính quyền Thủ đô Viên Chăn.

Từ 07/2011 - 06/2012: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh.

Từ 07/2012 - Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh.

Từ 08/2012-Nay:

- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam HUD.UIC.
- Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn kỹ nghệ gỗ Trường Thành.
- Từ 04/2013 - 04/2016: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập đoàn đầu tư Việt Phương.
- Từ 06/2017 - Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Infinity.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Infinity.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 110 CP (0% VDL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có.



Ngày sinh: 15/09/1978.

Ông Trần Việt Anh – Thành viên HĐQT

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi sinh: Thành phố Hưng Yên- Tỉnh Hưng Yên.

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Phú Hữu Gia.
- Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Sacom Tuyền Lâm.
- Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen.
- Tổng Giám đốc CTCP Sam Holdings.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VDL).

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: không có.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có.



Ông Phương Quốc Vĩnh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Lý lịch được trình bày chi tiết tại trang 24





Bà Nguyễn Thu Hằng – Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 01/01/1972.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh.
- Quá trình công tác:
 - Từ 1994 đến 2005: 04 năm nhân viên tài liệu khối Cargo Import và 05 năm Team leader khối Cargo Export tại Công ty Phục vụ mặt đất Nội Bài – NIAGSân Bay quốc tế Nội Bài .
 - Từ 2005 đến 2010: Kế toán doanh thu của phòng TCKT. Phụ trách hợp đồng phục vụ mặt đất với các hãng hàng không tại Công ty cổ phần dịch vụ Hàng hóa - NCTS - Sân bay quốc tế Nội Bài.
 - Từ 2010 đến 2015: Công ty TNHH ALS Bắc Ninh (Liên doanh với Singapore). Trưởng Phòng hành chính nhân sự.
 - Từ 2015 đến 2016: Công ty TNHH MTV nhà ga hàng hóa ALS - ALSC - Sân bay quốc tế Nội Bài.
 - Từ 2016 đến nay:
 - + Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group.
 - + Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự CTCP Đầu tư Infinity Group.
 - + Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sacom.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group.
 - Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự CTCP Đầu tư Infinity Group.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 110 CP (0% VDL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có.



Bà Lê Thị Lan Hương – Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 22/06/1973.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh.
- Địa chỉ email: lelan_huong04@yahoo.com.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch thường trực Công ty CPĐT Infinity Group.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VDL).
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 CP (0% VDL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.



Danh sách thay đổi thành viên HĐQT năm 2020

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phương Quốc Vĩnh	Chủ tịch HĐQT	-	26/06/2020
2	Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch HĐQT	26/06/2020	-
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	26/06/2020	-

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch HĐQT	18/18	100%
2	Ông Trần Việt Anh	Thành viên	18/18	100%
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	18/18	100%
4	Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	18/18	100%
5	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	18/18	100%

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm, Hội đồng quản trị của Công ty đã hoàn thành nghiêm túc các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông đề ra trên tinh thần tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, phù hợp với quyền hạn và chức của mình. Cụ thể Hội đồng quản trị đã thực hiện các công tác trong năm:

- Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông năm 2020.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính.
- Triển khai thực hiện chi trả cổ tức năm 2019 và lên kế hoạch chi trả cổ tức 2020.
- Lên kế hoạch thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.



Các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2020

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2020/NQ-HĐQT	14/01/2020	Thông qua chủ trương để Công ty tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2019
2	02/2020/NQ-HĐQT	10/02/2020	Thông qua hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát
3	03/2020/NQ-HĐQT	14/02/2020	Đồng ý cho Công ty cổ phần SAM Holdings vay tiền
4	04/2020/NQ-HĐQT	09/03/2020	Đồng ý để Ông Trần Đại Vũ ủy quyền lại cho Ông Phương Quốc Vĩnh theo Hợp đồng ủy quyền
5	05/2020/NQ-HĐQT	16/03/2020	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
6	06/2020/NQ-HĐQT	16/03/2020	Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án "KDC xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch
7	07/2020/NQ-HĐQT	16/04/2020	Thông nhất nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
8	08/2020/NQ-HĐQT	16/04/2020	Thay đổi thời gian tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên Năm 2020
9	09/2020/NQ-HĐQT	17/04/2020	Đồng ý cho Công ty CP SAM Holdings vay tiền
10	10/2020/NQ-HĐQT	08/05/2020	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 (thay đổi ngày tổ chức)
11	11/2020/NQ-HĐQT	23/06/2020	Nghị Quyết HĐQT về việc ông Hồ Bạch Thảo thôi không giữ vị trí Phó Tổng giám đốc công ty từ ngày 01/7/2020
12	12/2020/NQ-HĐQT	04/07/2020	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020
13	13/2020/NQ-HĐQT	10/07/2020	Đồng ý gia hạn thời gian cho vay, điều chỉnh lãi suất cho vay và quy định hình thức gia hạn
14	14/2020/NQ-HĐQT	15/07/2020	Thông qua việc đầu tư tài chính/Đầu tư chứng khoán
15	15/2020/NQ-HĐQT	04/09/2020	Thông qua phương án chi tiết việc triển khai trả cổ tức năm 2019
16	16/2020/NQ-HĐQT	07/09/2020	Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền
17	17/2020/NQ-HĐQT	16/11/2020	Thông qua hợp tác Dự án Nhơn Trạch
18	18/2020/NQ-HĐQT	07/12/2020	Nghị quyết HĐQT Vv đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sửa đổi Điều lệ Công ty

Ban Kiểm soát

Danh sách Kiểm soát viên

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lê Văn Minh	Trưởng ban	0	0%
2	Bà Võ Nữ Từ Anh	Kiểm soát viên	0	0%
3	Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Kiểm soát viên	771	0%

Danh sách thay đổi Kiểm soát năm 2020

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lê Văn Minh	Trưởng ban	26/06/2020	-
2	Bà Võ Nữ Từ Anh	Trưởng ban	-	26/06/2020
3	Bà Võ Nữ Từ Anh	Kiểm soát viên	26/06/2020	-
4	Ông Trần Vũ Minh Hải	Kiểm soát viên	-	26/06/2020



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

Ông Lê Văn Minh
Trưởng Ban Kiểm soát



Bà Võ Nữ Từ Anh – Kiểm soát viên

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



Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc Kiểm soát viên

- Ngày sinh: 22/06/1973.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh.
- Địa chỉ email: lelan_huong04@yahoo.com.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch thường trực Công ty CPĐT Infinity Group.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 771 CP (0% VDL).
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 CP (0% VDL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.



Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành

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

1

Trong năm 2020, HĐQT tổ chức họp thường xuyên định kỳ theo quý và các cuộc họp bất thường khi cần thiết về những vấn đề chính yếu của Công ty. Từ đó đưa ra đề xuất, cách thức giải quyết các vướng mắc trong hoạt động kinh doanh, đặc biệt là các tác động từ đại dịch COVID-19, đúng với quyền hạn và trách nhiệm theo pháp luật và Điều lệ quy định.

2

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

3

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

4

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

5

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

6

Giám sát việc thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ phiếu trong năm 2020.

7

Tiếp nhận và xử lý các ý kiến từ cổ đông Công ty trong năm tài chính 2020.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

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

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



Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát.

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Lương/Thù lao	Thưởng	Ghi chú
I Hội đồng quản trị				
1	Phường Xuân Thụy	325.164.000	-	
2	Trần Việt Anh	185.808.000	-	
3	Phường Quốc Vinh	185.808.000	-	
4	Lê Thị Lan Hương	185.808.000	-	
5	Nguyễn Thu Hằng	185.808.000	-	
II Ban Kiểm soát				
1	Lê Văn Minh	69.678.000	-	
2	Võ Nữ Từ Anh	92.904.000	-	
3	Nguyễn Hữu Minh Lộc	46.452.000	-	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Không có

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Giá trị
Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	Cho vay	10.000.000.000
		Cho vay	30.000.000.000

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Việc quản trị Công ty luôn được đảm bảo theo đúng pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ nhằm đảm bảo Công ty được vận hành suôn sẻ; theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích chung của công ty nói chung và của các cổ đông nói riêng; tạo mọi điều kiện cho việc giám sát hoạt động của công ty một cách hiệu quả.

Năm 2020, SAMLAND đã tiếp tục rà soát và nâng cao năng lực của hệ thống quản trị, hướng tới các mục tiêu chính là: hoàn thiện toàn bộ hệ thống quản trị hướng tới các thông lệ quản trị tốt nhất trên thị trường; tối ưu hóa các công cụ quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng năng suất lao động. Theo đó, Công ty có thể tận dụng được tối đa các nguồn lực trong công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý dưới quyền được cử đi tham gia các đợt đào tạo về quản trị công ty cho các công ty đại chúng do UBCKNN, Sở Giao dịch Chứng khoán

tổ chức. Bên cạnh đó, SAMLAND cũng hỗ trợ Ban lãnh đạo tham gia các buổi giao lưu, các lớp học về quản trị công ty nhằm tiếp cận những hướng quản trị mới, hiệu quả hơn. Nhờ đó mà Ban Lãnh đạo Công ty có thể cập nhật đầy đủ, chính xác các văn bản hướng dẫn Luật mới của UBCKNN, cũng như nâng cao khả năng tiếp cận nguồn vốn tiềm năng của thị trường, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn, tạo dựng niềm tin của nhà đầu tư đối với SAMLAND.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2020

06

- Ý kiến kiểm toán
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020



Số: 210121.003 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 20 tháng 01 năm 2021, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 25 tháng 02 năm 2020.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu
Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2018-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 01 năm 2021

Lê Kim Yến
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 0550-2018-002-1



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		470.278.659.687	543.566.942.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	129.173.274.325	97.473.657.434
111	1. Tiền		36.573.274.325	7.973.657.434
112	2. Các khoản tương đương tiền		92.600.000.000	89.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		334.864.822.694	139.321.519.281
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	17.106.200.990	53.582.312.806
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	5.309.793.000	4.552.603.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	06	-	20.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	312.448.828.704	61.186.603.475
140	IV. Hàng tồn kho	08	114.517.187	294.834.180.978
141	1. Hàng tồn kho		114.517.187	294.834.180.978
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.126.045.481	11.937.585.124
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	43.933.272	47.377.587
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.082.112.209	11.890.207.537
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		558.614.688.159	44.778.670.940
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		69.202.425.087	29.339.061.373
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	04	64.922.925.087	25.017.561.373
216	2. Phải thu dài hạn khác	07	4.279.500.000	4.321.500.000
220	II. Tài sản cố định		1.400.561.562	1.561.652.930
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.362.228.233	1.503.319.597
222	- Nguyên giá		2.633.790.909	2.458.490.909
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.271.562.676)	(955.171.312)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	38.333.329	58.333.333
228	- Nguyên giá		60.000.000	60.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.666.671)	(1.666.667)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	3.286.744.600	3.400.198.120
231	- Nguyên giá		3.769.226.833	3.769.226.833
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(482.482.233)	(369.028.713)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	475.416.514.658	-
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		475.416.514.658	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.308.442.252	10.477.758.517
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	9.308.442.252	10.477.758.517
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.028.893.347.846	588.345.613.757

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		539.205.623.779	98.614.743.779
310	I. Nợ ngắn hạn		537.490.500.889	93.980.027.390
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	4.452.997.725	28.035.269.086
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	9.932.316.667	27.399.108.069
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	3.330.222.758	10.115.969.751
314	4. Phải trả người lao động		5.351.677.610	6.511.084.277
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	28.967.767.822	522.423.156
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	48.000.000	612.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	484.153.803.606	20.256.605.351
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.253.714.701	527.567.700
330	II. Nợ dài hạn		1.715.122.890	4.634.716.389
331	1. Phải trả người bán dài hạn	14	231.899.250	4.634.716.389
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	1.272.000.000	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	211.223.640	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		489.687.724.067	489.730.869.978
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	489.687.724.067	489.730.869.978
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		443.463.730.000	422.347.860.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		443.463.730.000	422.347.860.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		45.614.059.068	66.773.074.979
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		19.537.811.979	4.905.454.776
421b	LNST chưa phân phối năm nay		26.076.247.089	61.867.620.203
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.028.893.347.846	588.345.613.757


Hà Thị Kim Thoa
Người lập


Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng


Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	109.626.918.822	504.105.554.802
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	1.569.154.532	56.288.603.760
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		108.057.764.290	447.816.951.042
11	4. Giá vốn hàng bán	24	76.671.344.009	332.955.274.055
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.386.420.281	114.861.676.987
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	15.392.347.449	5.583.498.299
22	7. Chi phí tài chính	26	64.980.581	423.677.591
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	262.631.050
25	8. Chi phí bán hàng	27	3.968.377.544	29.311.455.863
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	13.128.245.419	13.807.078.356
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.617.164.186	76.902.963.476
31	11. Thu nhập khác	29	1.380.763.135	3.986.401.431
32	12. Chi phí khác	30	512.006.870	3.220.279.210
40	13. Lợi nhuận khác		868.756.265	766.122.221
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.485.920.451	77.669.085.697
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	4.409.673.362	15.801.465.494
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		26.076.247.089	61.867.620.203
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	588	1.282

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		30.485.920.451	77.669.085.697
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		670.705.284	434.712.105
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(11.583.732.676)	(5.565.755.117)
06	- Chi phí lãi vay		-	262.631.050
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.572.893.059	72.800.673.735
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(240.329.934.052)	42.708.309.811
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(186.218.360.789)	(28.475.946.984)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		446.198.529.073	(1.509.417.925)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.172.760.580	25.741.805.200
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(286.302.283)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.611.978.866)	(15.189.405.209)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.275.852.999)	(2.151.143.111)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		25.508.056.006	93.638.573.234
	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		(175.300.000)	(60.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		229.141.000	18.181.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(47.000.000.000)	(36.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		67.000.000.000	27.240.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.220.777.885	5.986.318.161
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		27.274.618.885	(3.615.500.021)



Hà Thị Kim Thoa
Người lập



Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng



Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

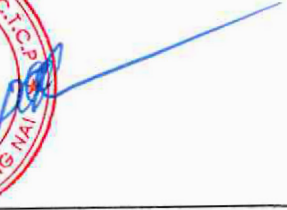
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(17.997.366.036)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(21.083.058.000)	(20.079.104.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(21.083.058.000)	(38.076.470.536)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		31.699.616.891	51.946.602.677
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		97.473.657.434	45.527.054.757
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	129.173.274.325	97.473.657.434



Hà Thị Kim Thoa
Người lập



Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng



Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 08 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 22 tháng 12 năm 2020.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 443.463.730.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 443.463.730.000 đồng; tương đương 44.346.373 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 45 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 46 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Năm 2020 Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu do bán các sản phẩm bất động sản còn lại của các dự án đã được đầu tư từ những năm trước. Trong năm, Công ty chủ yếu tập trung để phát triển các dự án đầu tư mới, các dự án này đang trong quá trình đầu tư chưa phát sinh doanh thu điều này dẫn tới việc doanh thu năm 2020 giảm 78,2% so với năm trước, bên cạnh đó khoản hợp tác đầu tư đã được tất toán trong năm làm cho doanh thu hoạt động tài chính tăng 175,6% so với cùng kỳ tuy nhiên do doanh thu giảm mạnh dẫn tới lợi nhuận trước thuế giảm 60,7% so với cùng kỳ năm trước.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . 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, các khoản cho vay và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm 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.

2.4 . 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.

2.5 . 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.

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.



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

2.6 . Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

2.7 . 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 | 01 - 02 | năm |
| - Phương tiện vận tải | 08 | năm |
| - Thiết bị văn phòng | 04 - 05 | năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 | năm |



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

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

2.8 . Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 45 năm |

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

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

2.9 . 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.

2.10 . 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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát: Công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Chi phí của BCC là khoản lợi nhuận phải trả Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát theo tỷ lệ chốt cố định.
- Hợp đồng BCC với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bàu Trôi 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.
- Hợp đồng BCC với Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong - C.O.N.I.C: Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty sẽ được nhận một khoản lợi nhuận theo tỷ lệ chốt cố định từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong - C.O.N.I.C.

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

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13 . 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... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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.

2.14 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

2.16 . Doanh thu

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;
- 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.17 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.19 . 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán.

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.
- b) Chính sách ưu đãi thuế
Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/06/2020 và Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020.
- c) Thuế suất thuế TNDN năm 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 31/12/2020.

2.21 . Lãi trên cổ phiếu

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

2.22 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23 . Thông tin bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty bán ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.071.058.738	43.669.623
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35.502.215.587	7.929.987.811
Các khoản tương đương tiền	92.600.000.000	89.500.000.000
	129.173.274.325	97.473.657.434

Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng, có giá trị 92.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 4,0%/năm.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

4 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

		31/12/2020		01/01/2020	
		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				
	- Dự án Chung cư Samsora Riverside	1.907.882.595	-	40.388.667.717	-
	- Dự án Chung cư Samland Giai Việt	68.220.077.232	-	36.646.158.504	-
	- Dự án Chung cư Samland Airport	11.329.946.212	-	102.037.212	-
	- Các khoản phải thu khách hàng khác	571.220.038	-	1.463.010.746	-
		82.029.126.077	-	78.599.874.179	-
b)	Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán				
	Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	17.106.200.990	-	53.582.312.806	-
	Các khoản phải thu khách hàng dài hạn	64.922.925.087	-	25.017.561.373	-
		82.029.126.077	-	78.599.874.179	-

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		31/12/2020		01/01/2020	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	4.668.840.000	-	3.567.000.000	-
	Trả trước cho người bán khác	640.953.000	-	985.603.000	-
		5.309.793.000	-	4.552.603.000	-

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

		31/12/2020		01/01/2020	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
	- Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong - C.O.N.I.C	-	-	20.000.000.000	-
		-	-	20.000.000.000	-



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	160.128.765	-	912.024.448	-
Tạm ứng	5.472.030.859	-	219.000.000	-
Ký cược, ký quỹ ⁽²⁾	4.934.500.000	-	4.932.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Hà Nội	-	-	16.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sam Holdings	-	-	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong - C.O.N.I.C	-	-	23.038.194.444	-
+ <i>Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	-	-	20.000.000.000	-
+ <i>Tiền lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	-	-	3.038.194.444	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch	300.846.570.000	-	-	-
Phải thu khác	1.035.599.080	-	1.085.384.583	-
	312.448.828.704	-	61.186.603.475	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ ⁽²⁾	4.279.500.000	-	4.321.500.000	-
	4.279.500.000	-	4.321.500.000	-
c) Trong đó:	-	-	15.438.451.388	-

Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 36)

⁽¹⁾ 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 9.

⁽²⁾ 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 9.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	15.298.044	-	31.450.782	-
Công cụ, dụng cụ	99.219.143	-	153.270.465	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	-	-	259.287.759.835	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	35.361.699.896	-
	114.517.187	-	294.834.180.978	-

⁽¹⁾ Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside ^(1.1)	-	119.588.954.281
- Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch ^(1.1)	-	115.134.387.818
- Dự án Chung cư Samsora Riverside ^(1.2)	-	19.265.407.814
- Dự án Chung cư Samland Airport ^(1.3)	-	5.299.009.922
	-	259.287.759.835

^(1.1) Tại ngày 31/12/2020, Công ty trình bày số dư các Dự án này tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn. Chi tiết xem tại Thuyết minh số 9;

^(1.2) Dự án Chung cư Samsora Riverside do Công ty làm Chủ đầu tư tại số 207A, quốc lộ 1A, Khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Các căn hộ của Dự án đã được bàn giao toàn bộ trong năm 2019 và 2020;

^(1.3) Giá trị tăng giảm giữ xe được chuyển sang bất động sản đầu tư, chi tiết xem tại Thuyết minh số 12.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

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

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	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⁾	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⁾	355.118.608.503	355.118.608.503	-	-
	475.416.514.658	475.416.514.658	-	-

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2020:

⁽¹⁾ Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Mục tiêu thực hiện dự án: đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 1.798,4 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội;

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

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m2; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Tại thời điểm 31/12/2020, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Trong kỳ, Công ty đã thực hiện vốn hóa 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 (thông tin chi tiết của hợp đồng xem tại Thuyết minh số 19) vào chi phí đầu tư dự án này với tổng số tiền 27.191.052.299 đồng (năm trước: 0 đồng).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.390.890.909	30.000.000	2.458.490.909
- Mua trong năm	-	-	175.300.000	175.300.000
Số dư cuối năm	37.600.000	2.390.890.909	205.300.000	2.633.790.909
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	37.600.000	887.571.312	30.000.000	955.171.312
- Khấu hao trong năm	-	298.861.362	17.530.002	316.391.364
Số dư cuối năm	37.600.000	1.186.432.674	47.530.002	1.271.562.676
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	1.503.319.597	-	1.503.319.597
Tại ngày cuối năm	-	1.204.458.235	157.769.998	1.362.228.233

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 67.600.000 đồng.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2020, Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính với nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế lần lượt là 60.000.000 đồng và 21.666.671 đồng. Khấu hao đã trích vào chi phí trong năm là 20.000.004 đồng.



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất ⁽¹⁾	Nhà	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.099.000.000	1.670.226.833	3.769.226.833
- Kết chuyển từ bất động sản dở dang ⁽²⁾	-	5.521.509.922	5.521.509.922
- Thanh lý, nhượng bán ⁽²⁾	-	(5.521.509.922)	(5.521.509.922)
Số dư cuối năm	2.099.000.000	1.670.226.833	3.769.226.833
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	34.983.333	334.045.380	369.028.713
- Khấu hao trong năm	46.644.444	287.669.472	334.313.916
- Thanh lý, nhượng bán	-	(220.860.396)	(220.860.396)
Số dư cuối năm	81.627.777	400.854.456	482.482.233
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.064.016.667	1.336.181.453	3.400.198.120
Tại ngày cuối năm	2.017.372.223	1.269.372.377	3.286.744.600

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 31/12/2020. 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.

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Giá trị Tầng hầm Dự án chung cư Samland Airport được kết chuyển từ bất động sản dở dang. Tầng hầm dự án đã bán trong năm.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.083.334	8.498.863
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	40.849.938	38.878.724
	43.933.272	47.377.587
b) Dài hạn		
Chi phí hoa hồng bán hàng	8.679.638.720	9.739.346.262
Chi phí trả trước dài hạn khác	628.803.532	738.412.255
	9.308.442.252	10.477.758.517

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

- a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn
- Công ty TNHH Ứng dụng và Phát triển Công nghệ An Việt
 - Công ty Cổ phần Socon Việt Nam
 - Công ty Cổ phần Thang máy Hoa Hoa
 - Phải trả các đối tượng khác

b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán

- Phải trả người bán ngắn hạn
- Phải trả người bán dài hạn

c) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 36)

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside ^(*)
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước căn hộ dự án chung cư Samsora Riverside
- Phải trả các đối tượng khác

^(*) Xem thông tin chi tiết của Dự án Chung cư Samland Riverside tại Thuyết minh số 09.



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom		Báo cáo tài chính			
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020			
16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC					
	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	9.268.628.613	4.243.847.792	10.611.978.866	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	847.341.138	4.206.043.880	4.623.659.799	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	7.618.665	7.618.665	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-
	-	10.115.969.751	8.461.510.337	15.247.257.330	-
					3.330.222.758

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
	- 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 (*)	27.191.052.299	-
	- Chi phí hoa hồng	473.972.773	-
	- Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside	701.442.750	-
	- Chi phí phải trả khác	601.300.000	522.423.156
		28.967.767.822	522.423.156

(*) Xem thông tin chi tiết của dự án tại Thuyết minh số 9 và thông tin chi tiết hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Thuyết minh số 19.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom	Báo cáo tài chính
Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
a) Ngắn hạn			
- Doanh thu nhận trước		48.000.000	612.000.000
		48.000.000	612.000.000
b) Dài hạn			
- Doanh thu nhận trước		1.272.000.000	-
		1.272.000.000	-
19 . PHẢI TRẢ KHÁC		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
a) Ngắn hạn			
- Kinh phí công đoàn		24.745.560	26.710.560
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		328.673.364	473.897.004
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		99.551.880	65.216.880
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát ⁽¹⁾		462.125.277.777	-
- Thu hộ phí bảo trì dự án ⁽²⁾		20.671.638.797	19.475.868.408
- Khoản phải nộp thuế GTGT vãng lai		882.892.084	193.888.355
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		21.024.144	21.024.144
		484.153.803.606	20.256.605.351
b) Dài hạn			
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		211.223.640	-
		211.223.640	-

⁽¹⁾ Khoản phải trả về phần vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/HĐHT/2020/SAMLAND-GP ký ngày 12/02/2020 với tổng số tiền hợp tác đầu tư là 550 tỷ đồng 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 9). Thời gian hoàn trả phần vốn góp là 01 năm kể từ ngày nhận vốn, lợi nhuận chia cho bên góp vốn theo tỷ lệ cổ định là 11,5%/năm. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty đã nhận 462.125.277.777 đồng từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát.

⁽²⁾ Phí bảo trì chung cư của 2 dự án Samsora Riverside và Samland Airport mà Công ty đã thu nhưng chưa bàn giao cho Ban quản trị do cả hai dự án này chưa thành lập Ban quản trị chung cư.

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	402.236.090.000	609.934.999	47.570.629.276	450.416.654.275
Lãi trong năm trước	-	-	61.867.620.203	61.867.620.203
Cổ tức bằng tiền	-	-	(20.111.804.500)	(20.111.804.500)
Cổ tức bằng cổ phiếu	20.111.770.000	-	(20.111.770.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.441.600.000)	(2.441.600.000)
Số dư cuối năm trước	422.347.860.000	609.934.999	66.773.074.979	
Số dư đầu năm nay	422.347.860.000	609.934.999	66.773.074.979	
Lãi trong năm nay	-	-	26.076.247.089	
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	(21.117.393.000)	
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	21.115.870.000	-	(21.115.870.000)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(5.002.000.000)	
Số dư cuối năm nay	443.463.730.000	609.934.999	45.614.059.068	489.687.724.067

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 26/06/2020, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	61.867.620.203
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8,09	5.002.000.000
Chi trả cổ tức 5%/vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 500 đồng)	34,13	21.117.393.000
Tăng vốn từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối	34,13	21.115.870.000
Lợi nhuận chưa phân phối	23,65	14.632.357.203

(**) Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2020 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 và Nghị quyết số 18/2020/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng quản trị, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 2.111.587 cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm là 21.115.870.000 đồng;
- Mục đích phát hành: phát hành cổ phiếu từ nguồn Lợi nhuận chưa phân phối để bổ sung nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Đối tượng được phân phối: cổ đông hiện hữu;
- Thời điểm hoàn thành việc tăng vốn: ngày 07/12/2020.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	75%	332.569.120.000	75%	316.732.474.127
- Các cổ đông khác	25%	110.894.610.000	25%	105.615.385.873
	100%	443.463.730.000	100%	422.347.860.000

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>422.347.860.000</i>	<i>402.236.090.000</i>
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	<i>21.115.870.000</i>	<i>20.111.770.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>443.463.730.000</i>	<i>422.347.860.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	<i>65.216.880</i>	<i>32.516.880</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	42.233.263.000	40.223.574.500
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(21.083.058.000)	(20.079.104.500)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu</i>		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(21.115.870.000)	(20.111.770.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<i>99.551.880</i>	<i>65.216.880</i>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	44.346.373	42.234.786
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	44.346.373	42.234.786
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	44.346.373	42.234.786
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	609.934.999

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	2.239.924.530	1.973.737.831
- Trên 1 năm đến 5 năm	894.591.353	1.845.936.230

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	2.425.920.000	2.446.420.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	23.100.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán dự án chung cư Giai Việt	54.209.587.600	73.387.400.028
Doanh thu bán căn hộ dự án chung cư Samsora Riverside	34.595.992.274	423.056.501.307
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.405.838.948	7.661.653.467
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.415.500.000	-
	109.626.918.822	504.105.554.802

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

23 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	1.569.154.532	56.288.603.760
	1.569.154.532	56.288.603.760

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn bán dự án chung cư Giai Việt	35.392.399.896	19.333.350.863
Giá vốn bán căn hộ dự án chung cư Samsora Riverside	22.988.217.566	303.322.366.705
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.990.077.021	10.299.556.487
Giá vốn bất động sản đầu tư	5.300.649.526	-
	76.671.344.009	332.955.274.055

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.468.882.202	5.479.498.299
Lãi kinh doanh chứng khoán	4.858.909.691	-
Lợi nhuận từ hợp tác góp vốn	4.064.555.556	104.000.000
	15.392.347.449	5.583.498.299
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36.)	670.833.335	438.451.388

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	262.631.050
Chi phí tài chính khác	64.980.581	161.046.541
	64.980.581	423.677.591

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.944.778	30.737.050
Chi phí nhân công	1.717.210.595	1.316.543.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.107.987.267	26.987.468.588
Chi phí khác bằng tiền	110.234.904	976.707.219
	3.968.377.544	29.311.455.863

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.814.280	110.881.704
Chi phí nhân công	8.368.966.469	8.216.166.193
Chi phí khấu hao tài sản cố định	316.391.364	298.861.362
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.259.696.143	2.323.967.440
Chi phí khác bằng tiền	2.111.377.163	2.857.201.657
	13.128.245.419	13.807.078.356

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	548.808.978
Tiền phạt thu được	584.469.470	1.368.561.820
Phí quản lý hồ sơ hành chính	367.691.127	1.417.727.384
Thu nhập khác	428.602.538	651.303.249
	1.380.763.135	3.986.401.431

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	35.925.000
Các khoản bị phạt	504.202.361	586.207.096
Chi phí khác	7.804.509	2.598.147.114
	512.006.870	3.220.279.210

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	30.485.920.451	77.669.085.697
Các khoản điều chỉnh tăng	1.011.746.422	1.338.241.775
- Chi phí không hợp lệ	1.011.746.422	1.338.241.775
Thu nhập chịu thuế TNDN	31.497.666.873	79.007.327.472
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	6.299.533.375	15.801.465.494
Ưu đãi thuế TNDN (Giảm 30% thuế TNDN)	(1.889.860.013)	-
	4.409.673.362	15.801.465.494
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(165.825.570)	154.663.267
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	9.268.628.613	8.501.905.061
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(10.611.978.866)	(15.189.405.209)
	2.900.497.539	9.268.628.613

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

32 . 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 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	26.076.247.089	61.867.620.203
Các khoản điều chỉnh	-	(5.002.000.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(5.002.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	26.076.247.089	56.865.620.203
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	44.346.373	44.346.373

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	588	1.282
--------------------------	------------	--------------

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 20, Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2020 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua phương án trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2019 của Công ty và Nghị quyết số 18/2020/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng quản trị, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, dẫn đến việc trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo năm 2019	Số trình bày lại năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	61.867.620.203	61.867.620.203
Các khoản điều chỉnh	-	(5.002.000.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(5.002.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	61.867.620.203	56.865.620.203
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	42.234.786	44.346.373

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.465	1.282
--------------------------	--------------	--------------

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	279.810.021.811	364.529.081.592
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	496.515.620	577.670.000
Chi phí nhân công	12.864.083.657	12.281.920.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	670.705.284	434.712.105
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.356.777.561	36.010.683.464
Chi phí khác bằng tiền	2.698.617.862	4.153.017.147
	309.896.721.795	417.987.084.632

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

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

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

Công ty Cổ phần Sam Holdings Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm Cùng Công ty mẹ

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	670.833.335	438.451.388
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	670.833.335	438.451.388
Chi cổ tức	15.836.625.000	15.082.500.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	15.836.625.000	15.082.500.000
Cho vay	40.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	40.000.000.000	10.000.000.000
Thu hồi nợ vay	40.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	40.000.000.000	-
Mua hàng hóa dịch vụ	243.828.129	108.586.358
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	243.828.129	108.586.358

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	-	15.438.451.388
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	15.438.451.388
Phải trả cho người bán ngắn hạn	-	24.700.000
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	-	24.700.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	6.160.037.890	6.171.042.758

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

BÁO CÁO 2020 THƯỜNG NIÊN

Tp.Hồ Chí Minh, Ngày 08 tháng 02 năm 2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC


Hà Thị Kim Thoa
Người lập


Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng


Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2021


Phương Quốc Vĩnh