

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP.Biên Hòa,

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3512 0002

Fax: (028) 3512 6392

Website: www.samland.com.vn



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

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

Năm 2021 là năm nền kinh tế Việt Nam có nhiều biến động khi dịch bệnh COVID-19 làm gián đoạn chuỗi cung ứng khu vực và toàn cầu. Những biến động kinh tế đã có sự ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường Bất động sản cũng như giá bán các dự án, điều này tạo ra nhiều thử thách cho Samland trong quá trình hoạt động.

Kết quả kinh doanh của Công ty năm vừa qua chưa đạt được như kỳ vọng do Samland đang dành nhiều nguồn lực đầu tư phát triển các dự án. Bên cạnh đó tình trạng hạ nhiệt của thị trường đã làm suy giảm nhu cầu nhà ở của các khách hàng tiềm năng cùng với sự cạnh tranh gay gắt giữa các đơn vị trong ngành tại nhiều phân khúc cũng đã ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty trong thời gian qua. Tuy nhiên, Chúng tôi nhận thấy các mặt hoạt động quản trị doanh nghiệp nội tại và hoạt động kinh doanh chính của Công ty vẫn đang được thực hiện đúng với kế hoạch, phù hợp với những chuyển biến của thị trường, xu hướng phát triển của ngành. Qua đó, góp phần giữ vững được các giá trị cốt lõi của Samland, từng bước giúp Công ty hồi phục và tiếp tục đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế chung của khu vực Đông Nam Bộ và cả nước.

Năm 2022 được dự đoán sẽ là năm đột phá của thị trường Bất động sản, kinh tế toàn cầu được hồi phục bởi các quốc gia đều mở cửa trở lại. Ban lãnh đạo Samland tin rằng với sự quyết liệt và kiên định thực hiện mục tiêu, Samland sẽ đạt được những kỳ vọng đặt ra trong năm 2022 cũng như trong những năm sắp tới.

Trải qua hơn 10 năm hình thành và phát triển, Samland thật sự đã đóng góp nhiều giá trị kinh tế cho xã hội, mang lại môi trường lao động hiện đại, thoải mái cho các cán bộ, nhân viên Công ty. Điều đó không chỉ là công sức của người lao động mà còn là tâm huyết của Ban Lãnh Đạo, những Cán bộ Quản lý trong suốt quá trình hình thành và phát triển của Công ty.

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

Trân trọng cảm ơn !
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Trần Việt Anh".

TRẦN VIỆT ANH



MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG

07

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

47

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

55

QUẢN TRỊ CÔNG TY

63

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021

79

01

Thông tin chung

- 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	SACOM LAND CORPORATION
Tên viết tắt	SACOMLAND
Giấy CNĐKDN số:	3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 07/02/2022
Vốn điều lệ	785.730.950.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi lăm tỷ bảy trăm ba mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	785.730.950.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi lăm tỷ bảy trăm ba mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).
Trụ sở chính	Khu công nghiệp Biên Hòa, 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
Mã cổ phiếu	SLD
Logo công ty	SAM LAND

Ngành nghề kinh doanh

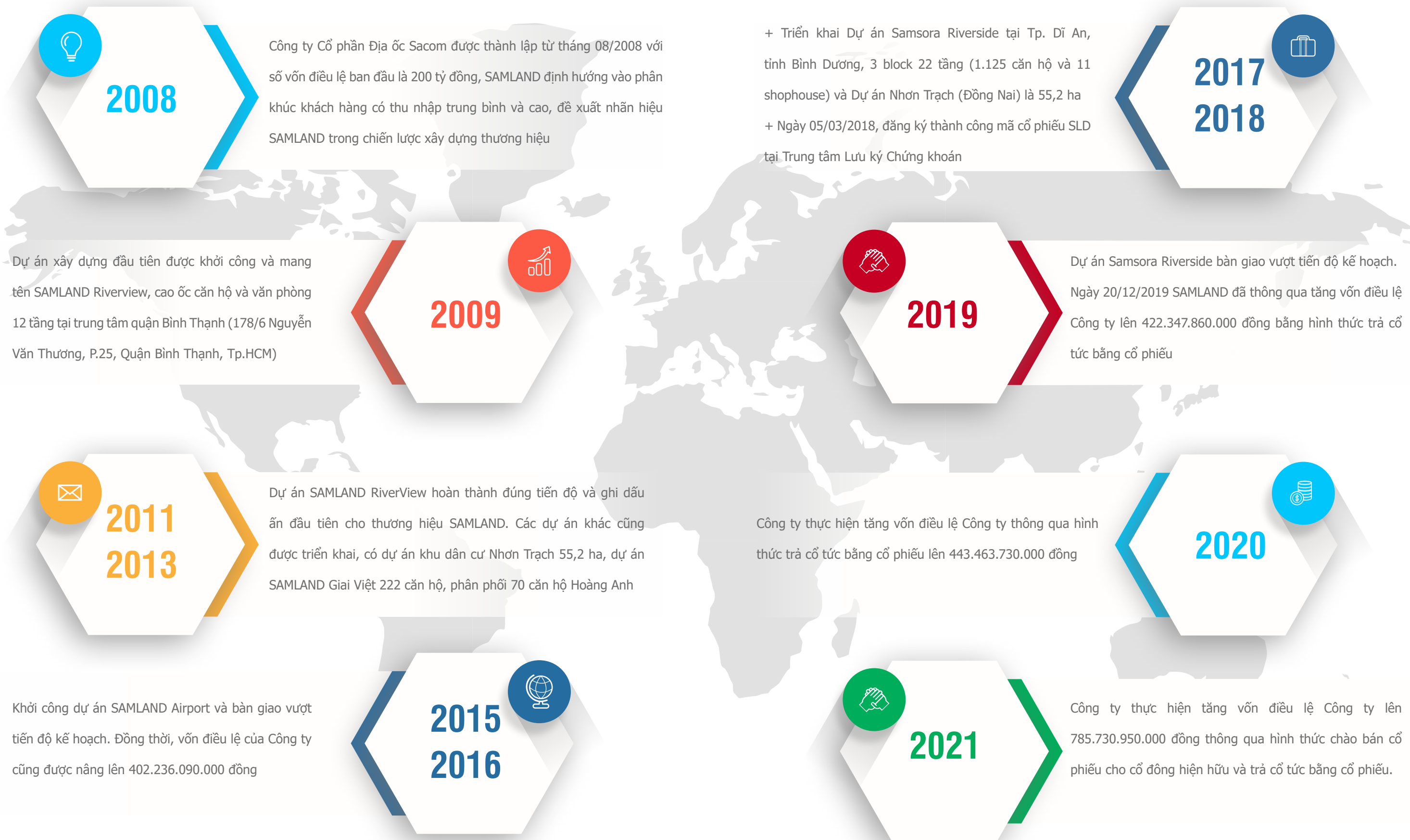
- Đầu tư kinh doanh Bất động sản
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Tư vấn môi giới, đầu giá bất động sản
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng

Địa bàn kinh doanh

Công ty đã và đang phát triển nhiều dự án bất động sản kinh doanh tại 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.

Phối cảnh dự án Samsora Riverside

Quá trình hình thành và phát triển



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

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 3.653.530.650.000 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 28 ngày 08/03/2022.

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

Trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam

Sứ mệnh

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

Giá trị cốt lõi

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

CHUYÊN NGHIỆP: Giá trị để tạo nên thể mạnh và phản ánh chân thật năng lực hoạt động kinh doanh của Samland.

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



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 luôn đưa ra những chiến lược quản trị doanh nghiệp thích ứng được với mọi hoàn cảnh, dựa trên cơ sở đảm bảo lợi ích về kinh tế với lợi ích của người lao động và bảo vệ môi trường

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 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 trách nhiệm đối với doanh nghiệp, người lao động, SAMLAND luôn đảm bảo trách nhiệm với cộng đồng thông qua các hoạt động từ thiện: ủng hộ Quỹ người nghèo, Quỹ phòng chống Covid, Quỹ phòng chống lũ lụt ...



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Chiến lược phát triển trung hạn

Với vai trò chính là phát triển bất động sản trong hệ sinh thái, SAMLAND tập trung tối đa vào trọng tâm vào phát triển các dự án trọng điểm với các dòng sản phẩm : Bất động sản nhà ở, bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp. Ngoài ra, liên tục phát triển các quỹ đất tại các thị trường trọng điểm, đáp ứng tối đa nhu cầu về nhà ở cho khách hàng và tiên phong trong việc xây dựng các khu đô thị hiện đại, điển hình, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị hiện đại nói riêng và khu vực nói chung.

Công ty đẩy mạnh nghiên cứu, tăng cường hoạt động tìm kiếm, mở rộng quỹ đất thông qua các hoạt động M&A, hoạt động đấu giá, đấu thầu các khu vực kinh tế trọng điểm như khu vực phía Nam là Tp. HCM, Bình Dương, Đồng Nai và vùng đồng bằng sông Cửu Long.

Chiến lược phát triển dài hạn

Samland cam kết tiếp tục phát triển bền vững những sản phẩm mang đến giá trị đích thực cho khách hàng. Tiếp tục phát triển, mở rộng quỹ đất, xây dựng dự án với đầy đủ tiện ích, mảng xanh, chú trọng áp dụng công nghệ và thân thiện với môi trường kết hợp với tái tạo sức khỏe cho người sử dụng đồng thời kết hợp các sản phẩm, dịch vụ trong hệ sinh thái mang đến trải nghiệm, giá trị tốt nhất cho người sử dụng.

Các rủi ro

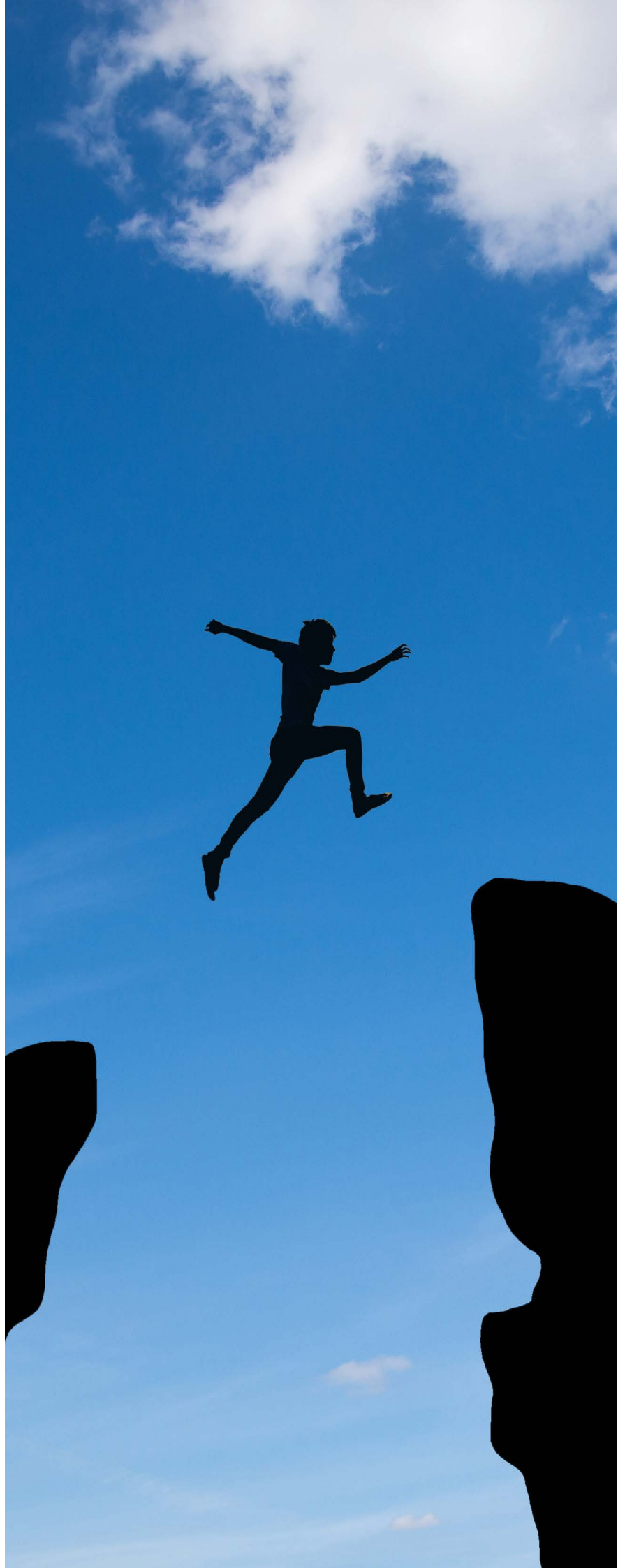
Rủi ro kinh tế

Năm 2021, thị trường chịu nhiều ảnh hưởng lớn bởi diễn biến khó lường và nghiêm trọng của đại dịch Covid-19. Các hoạt động sản xuất kinh doanh bị đình trệ bởi các tác động cụ thể như:

- Giãn cách xã hội kéo dài;
- Chuỗi sản xuất, cung ứng, vận chuyển hàng hóa, dịch vụ bị đứt gãy hoặc gián đoạn.
- Giá nguyên nhiên vật liệu tăng cao.
- Con người nhiễm bệnh và lây lan cộng đồng, tác động đến quá trình thực hiện và tiến độ công việc.

Các tác động này dẫn đến các rủi ro vĩ mô cho thị trường như giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, hoạt động công trong xúc tiến đầu tư và phát triển cộng đồng đều sẽ có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty luôn theo dõi và xác định rõ các ảnh hưởng của rủi ro này, từ đó đưa ra các kế hoạch hay giải pháp phù hợp, trong đó các yếu tố cốt lõi luôn thực hiện gồm:

- Tuân thủ nghiêm ngặt quy định về hoạt động tiêm ngừa và phòng chống dịch bệnh từ cơ quan ban ngành.



- Truyền thông, hướng dẫn nhân sự về ý thức và cách thức làm việc phù hợp để phòng và chống dịch và vẫn đảm bảo hiệu quả công việc.
- Lên kế hoạch linh hoạt theo các kịch bản xảy ra của thị trường; theo dõi chặt chẽ diễn biến thị trường,

Rủi ro pháp luật

Hoạt động kinh doanh bất động sản luôn bị chi phối bởi nhiều quy định của pháp luật. Đầu năm 2021, Luật Đầu tư mới kèm theo một số sửa đổi Luật Kinh doanh Bất động sản và một số quy định liên quan đến đất công, giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất bắt đầu có hiệu lực đã phần nào tháo gỡ khó khăn, cập nhật hiện trạng đầu tư phát triển của thị trường. Trong cùng năm này, Chính phủ đã ban hành hàng loạt nghị định hướng dẫn luật Đất đai, luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Đầu tư công, ... cũng như hỗ trợ xúc tiến đầu tư nhằm từng bước thiết lập hành lang pháp lý, giảm thiểu ách tắc trong phối hợp hoạt động giữa ban ngành địa phương và doanh nghiệp. Tuy nhiên,

Rủi ro thị trường

Thị trường bất động sản đang chịu ảnh hưởng từ tâm lý thận trọng và các tác động từ nền kinh tế đến hoạt động, khả năng thanh toán của nhà đầu tư hay khách hàng. Bên cạnh đó, các yếu tố truyền thông đại chúng và một số doanh nghiệp trong ngành hoạt động sai phạm dẫn đến những tác động tiêu cực, gây hại đến thương hiệu riêng và uy tín của công ty. Áp lực cạnh tranh trong lĩnh vực ngày càng lớn, đòi hỏi doanh nghiệp hoạt động bất động sản cần có tiềm lực tốt, hệ thống quản trị, công nghệ tối ưu. Trong guồng quay phát triển, công ty luôn theo đuổi việc tập trung tối đa cho phát triển các sản phẩm cốt yếu mà công ty đã đề ra, phân bổ nguồn lực

phân tích tác động và triển khai phù hợp.

- thiết lập, duy trì quỹ, chương trình hỗ trợ phù hợp quản lý rủi ro tối ưu, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh và tạo nền tảng vững chắc theo chiến lược đã đề ra.

nhìn chung, tại thời điểm này, môi trường pháp lý vẫn đang bị tác động bởi các yếu tố như tính “chồng chéo”, chưa rõ ràng từ văn bản quy phạm pháp luật, hay việc chủ động hướng dẫn thực hiện từ ban ngành từng địa phương. Do vậy, công ty vẫn thường xuyên tăng cường các hoạt động quản trị, đẩy mạnh công tác chuyên môn trong việc chủ động, bám sát và liên tục cập nhật các quy định, hướng dẫn; tham gia đóng góp ý kiến phù hợp nhằm hỗ trợ cơ quan chức năng hoàn thiện các quy định liên quan và trên hết là tinh thần thượng tôn pháp luật trong mọi hoạt động.

phù hợp, thực hiện hoạt động truyền thông, tiếp thị phù hợp, tạo giá trị gia tăng mang đến cho người sử dụng. Bên cạnh đó, công ty thực hiện cập nhật, đánh giá, mở rộng các giải pháp hoặc chương trình nhằm hài hoà lợi ích hợp tác với đối tác, khách hàng. Công ty luôn đảm bảo tính minh bạch trong cam kết và hành động.

Rủi ro về quỹ đất

Quỹ đất phát triển đang ngày càng hạn chế và một số khu vực tiềm năng chịu sự ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư “manh mún”, không đồng bộ. Việc hỗ trợ địa phương về công tác giao đất, giải phóng mặt bằng chưa đồng bộ, chưa ưu tiên cho các dự án trọng điểm dẫn đến ảnh hưởng tiến độ triển khai, phát triển khu vực. Với kinh nghiệm hoạt động nhiều năm, công ty thường xuyên phối hợp với địa phương nhằm đưa ra các phương án linh hoạt, phù hợp mong muốn của người dân và đồng bộ định hướng phát triển kinh tế địa phương. Ngoài ra, công ty tăng cường các hoạt động tìm kiếm quỹ đất, xây dựng phương án phát triển định hướng quy hoạch phù hợp với định hướng kinh tế, xã hội của vùng, địa phương.



Rủi ro về nguồn lực

Việc hoạt động kinh doanh ngày càng phát triển đòi hỏi nguồn lực nhân sự càng cao về số lượng lẫn chất lượng. Thị trường lao động đang có sự cạnh tranh gay gắt trong việc thu hút người lao động, đặc biệt lao động cấp cao trong ngành. Các hoạt động nhân sự thường gắn liền với thông tin kinh doanh của công ty nên tính an ninh, bảo mật dữ liệu ngày càng được chú trọng. Năm được cốt lõi vấn đề, công ty thường xuyên cập nhật thị trường nhằm

đánh giá, cải thiện môi trường, chính sách cho người lao động phù hợp. Các hoạt động kiểm tra sức khỏe, nâng cao ý thức, tinh thần cải thiện sức khỏe của nhân sự được công ty tổ chức định kỳ. Bên cạnh đó, công ty thực hiện tăng cường các hoạt động đào tạo nhân sự, truyền thông văn hoá, chiến lược phù hợp, chuyên môn hoá hoạt động và từng vị trí công việc phù hợp.

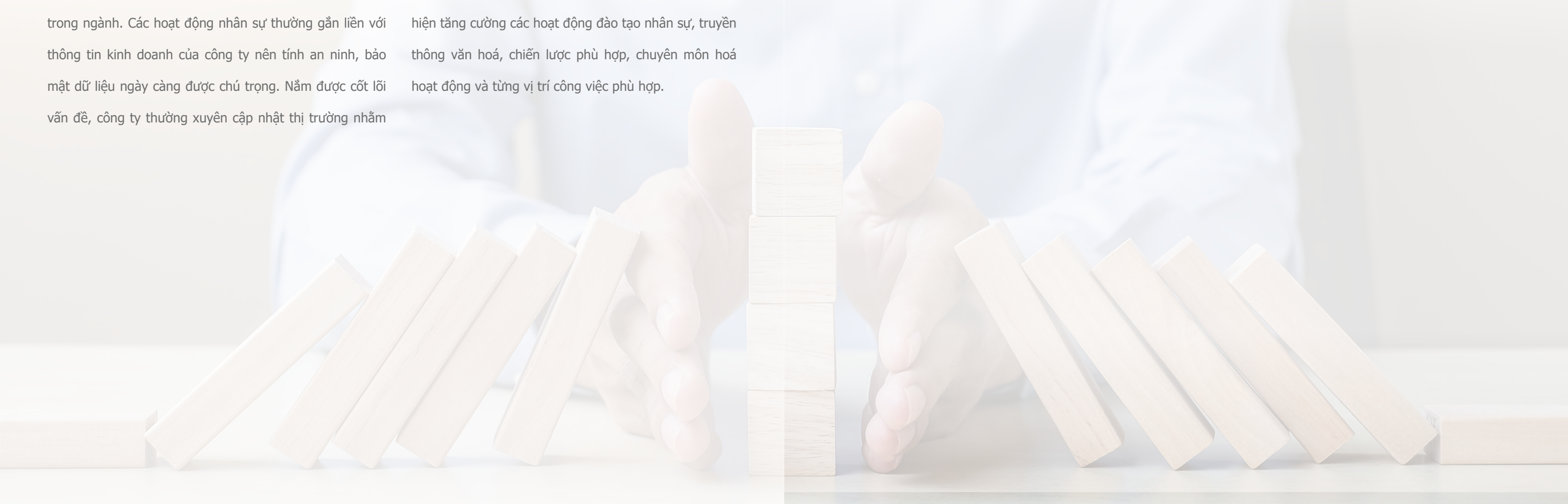
Rủi ro tuân thủ

Yếu tố thành công hay tính chuyên nghiệp trong hoạt động công ty đòi hỏi tính tuân thủ cần rõ ràng, chi tiết. Việc nhân sự thực hiện công việc không phù hợp hay không tuân thủ quy định cũng như nhân sự mới chưa rõ nội dung thực hiện trong bộ phận sẽ là chuỗi “mắt xích” yếu tác động đến toàn bộ hệ thống vận hành. Chính vì thế, công ty ngày càng chuẩn hoá, cải tiến các quy trình, quy định phù hợp nhằm tối ưu hoá trong mọi hoạt động

chuyên môn. Công ty cũng tăng cường các hoạt động truyền thông nhằm hỗ trợ định hướng, nâng cao tính tuân thủ cho toàn bộ nhân sự công ty.

Rủi ro khác

Trong quá trình hoạt động, các yếu tố rủi ro từ môi trường, thiên tai, dịch bệnh hay các yếu tố bất khả kháng khác sẽ tác động đến quá trình hoạt động công ty ở một số thời điểm. Công ty luôn sẵn sàng ứng phó các ảnh hưởng này bằng việc đánh giá, tiên lượng và xây dựng phù hợp các phương án theo từng tình huống có thể xảy ra. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này, Công ty luôn bảo đảm an toàn lao động và mua bảo hiểm đầy đủ.



02

Tình hình hoạt động năm 2021

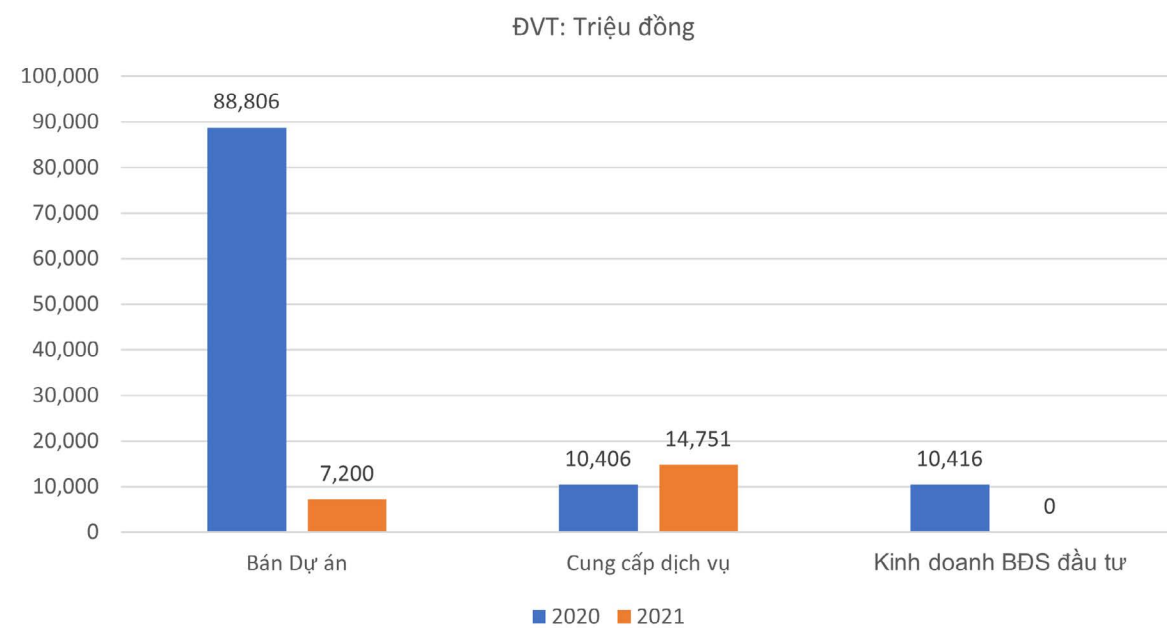
- Tình hình hoạt động kinh doanh sản xuất
- Tổ chức nhân sự
- Tình hình đầu tư, thực hiện dự án
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- Báo cáo các tác động liên quan đến môi trường

Tình hình hoạt động kinh doanh sản xuất

Cơ cấu doanh thu công ty

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	Tỷ trọng	2021	Tỷ trọng
Doanh thu bán dự án Bất động sản	88.806	81,01%	7.200	32,80%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.406	9,49%	14.751	67,20%
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.416	9,50%	-	0,00%
Tổng cộng	109.628	100%	21.951	100%



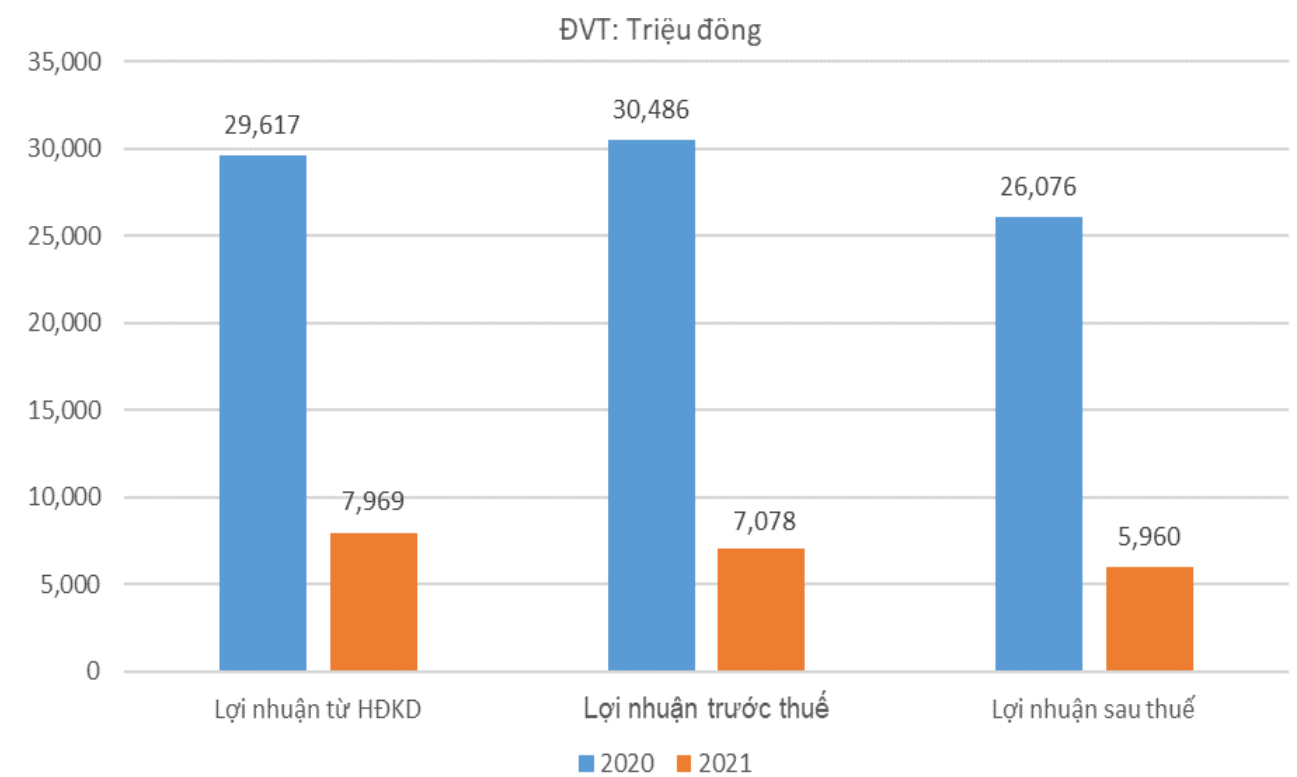
Năm 2021, tiếp tục là một năm nhiều thách thức với nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng. Việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý BĐS vẫn còn nhiều bất cập, do đó doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2021 đạt 21,95 tỷ đồng tương đương 20% tổng doanh thu năm trước, do các dự án đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục pháp lý nên chỉ ghi nhận 7,2 tỷ đồng doanh thu từ dự án hiện có là chung cư Giai Việt. Bên cạnh đó, hoạt động cung cấp dịch vụ cũng đã đóng góp đáng kể 14,75 tỷ đồng vào doanh thu 2021, chiếm tỷ trọng 67,2% tổng doanh thu năm vừa qua.

Để đảm bảo nguồn doanh thu trong tương lai, Công ty hiện đang tập trung nhiều nguồn lực vào dự án Khu dân cư Samland Nhơn Trạch 55,2 ha. Đây được xem là dự án nổi bật ở khu vực Đông Nam Bộ, thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hơn nữa, để đạt mục tiêu phát triển bền vững, Công ty vẫn đang tìm kiếm thêm các dự án, để tích lũy sẵn một lượng sản phẩm bất động sản nhằm phục vụ nhu cầu thị trường.

Kết quả hoạt động kinh doanh công ty

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	% TH2021/2020
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	109.627	21.951	20,02%
Doanh thu thuần	108.058	9.509	8,80%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.617	7.969	26,91%
Lợi nhuận trước thuế	30.486	7.078	23,22%
Lợi nhuận sau thuế	26.076	5.960	22,86%



Với những khó khăn của tình hình chung, hầu hết các chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty đều có sự sụt giảm so với năm trước. Kết thúc năm 2021, Công ty đã ghi nhận 7,08 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế và 5,96 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, chỉ đạt lần lượt 23,22% và 22,86% so với lợi nhuận năm 2020. Trong năm, Công ty đã thực hiện tốt công tác quản trị tài chính, kiểm soát tối ưu chi phí.

Tổ chức và nhân sự

Ban Tổng Giám đốc công ty

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



Ông Nguyễn Minh Tùng
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc



Ông Nguyễn Minh Tùng - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Nguyễn Minh Tùng
- Ngày tháng năm sinh: 09/03/1970 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:
+ Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị được bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021.
+ Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 06/10/2021.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
Từ 1993 - 1994 : Cán bộ Phòng Tín dụng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Từ 1994 - 1998 : Chuyên viên Cao cấp Khách hàng Doanh nghiệp tại FirstvinaBank
Từ 1999 - 2004 : Chuyên viên Đầu tư Cấp cao tại International Finance Corporation/ World Bank
Từ 2004 - 2008 : Giám đốc Điều hành, Giám đốc Tài chính tại Paragon corporation
Từ 2008 - 2009 : Phó tổng Giám đốc tại Dai Viet Securities Company
Từ 2009 - 2012 : Tổng Giám đốc, Giám đốc Đầu tư tại Tigers Alliance Fund Management Co Ltd
Từ T9/2012 - T9/2017 : Giám đốc Phát triển Quỹ kiêm Thành viên Hội đồng Đầu tư Quỹ ENF tại Eastspring Investment Corp
Từ T5/2018 - T7/2020 : Giám đốc Điều hành Quỹ VCAMBF tại Vietcapital Asset Management Co Ltd
Từ 01/2021 - Nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings
Từ 01/2022- Nay : Tổng Giám đốc Công ty CP Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ



Ông Trần Trí Đức - Phó Tổng Giám Đốc

- Họ và Tên: Trần Trí Đức
- Ngày tháng năm sinh: 13/12/1988 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – ngân hàng, Cử nhân luật.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 01/06/2021.
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
Từ 2010 - 2011 : Khởi nghiệp – CEO – Công ty TNHH TM-DV Dược Phẩm Minh Đức
Từ 2011 - 2015 : Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp -Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam
Từ 2015 - 2017 : Giám đốc quan hệ khách hàng doanh nghiệp, Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.
Từ 2017 - 2021 : Trưởng phòng Đầu tư hội sở – CTCP Tập đoàn Đất Xanh (DXG)
Từ T1/2021 -T6/2021 : Trưởng phòng Đầu tư - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (CTD)
Địa ốc Sacom





Ông Nguyễn Chấn Minh - Phó Tổng Giám Đốc

- Họ và Tên: Nguyễn Chấn Minh
- Ngày tháng năm sinh: 02/04/1982 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng – Đại học Bách Khoa TPHCM
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 15/02/2022.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 2005 - 2009 : Giám đốc dự án – Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex – Taisei (Việt Nam- Nhật Bản)

Từ 2009 - 2012 : Giám đốc dự án – Công ty Tư vấn Xây dựng Meinhardt Viet Nam (ÚC)

Từ 2012 - 2021 : Giám đốc Điều hành – Giám đốc dự án – Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất MAIC (liên doanh Việt Nam -Singapore)



Những thay đổi về nhân sự Ban Tổng Giám đốc công ty

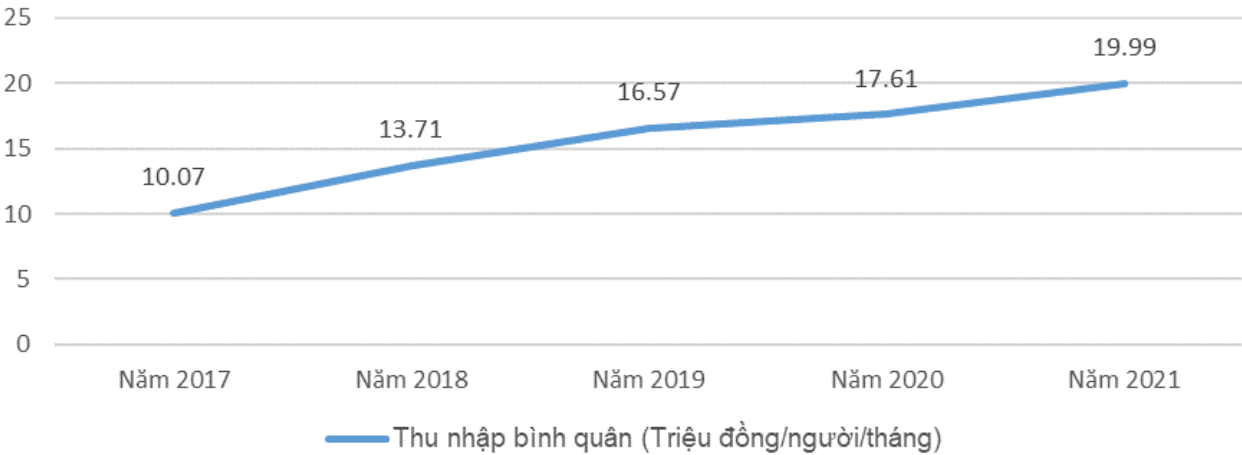
- Ngày 06/10/2021, HĐQT đã thông qua việc Ông Phương Quốc Vĩnh thôi không giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.
- Ngày 02/12/2021, HĐQT đã thông qua thỏa thuận chấm dứt HĐLĐ với thành viên Ban Điều hành - Bà Chung Thị Kiều Ngân.

Số lượng cán bộ nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
I	Theo trình độ	49	100%
1	Trên đại học	7	15%
2	Đại học, Cao đẳng	32	65%
3	Trung cấp, CNKT	5	10%
4	Lao động phổ thông	5	10%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động	49	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	20	41%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	27	55%
3	Hợp đồng theo thời vụ	2	4%
III	Theo giới tính	49	100%
1	Nam	33	67%
2	Nữ	16	33%

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
Tổng số lượng người lao động (người)	62	46	47	45	49
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.068.015	13.711.577	16.569.939	17.614.368	19.992.998





Chính sách đào tạo và phát triển

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



Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

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

- **Chính sách lương:** Công ty xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá năng lực theo KPIs
- **Chính sách thưởng:** Hàng năm dựa trên kết quả đánh giá KPI, công ty sẽ khen thưởng cho các cá nhân và tập thể có thành tích làm việc tốt.
- **Chính sách phúc lợi:** Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách nổi bật có thể kể đến là:
 - Chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.
 - Hỗ trợ kinh phí rèn luyện sức khỏe cho đội bóng đá nam Công ty;
 - Tặng quà mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10 đến các nhân viên nữ của Công ty;
 - Hỗ trợ tiền cho người lao động gặp khó khăn: do dịch Covid-19, tai nạn lao động, bệnh tật hiểm nghèo,...
- **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.



Tình hình Đầu tư, thực hiện dự án

Dự án Công ty làm Chủ đầu tư

01

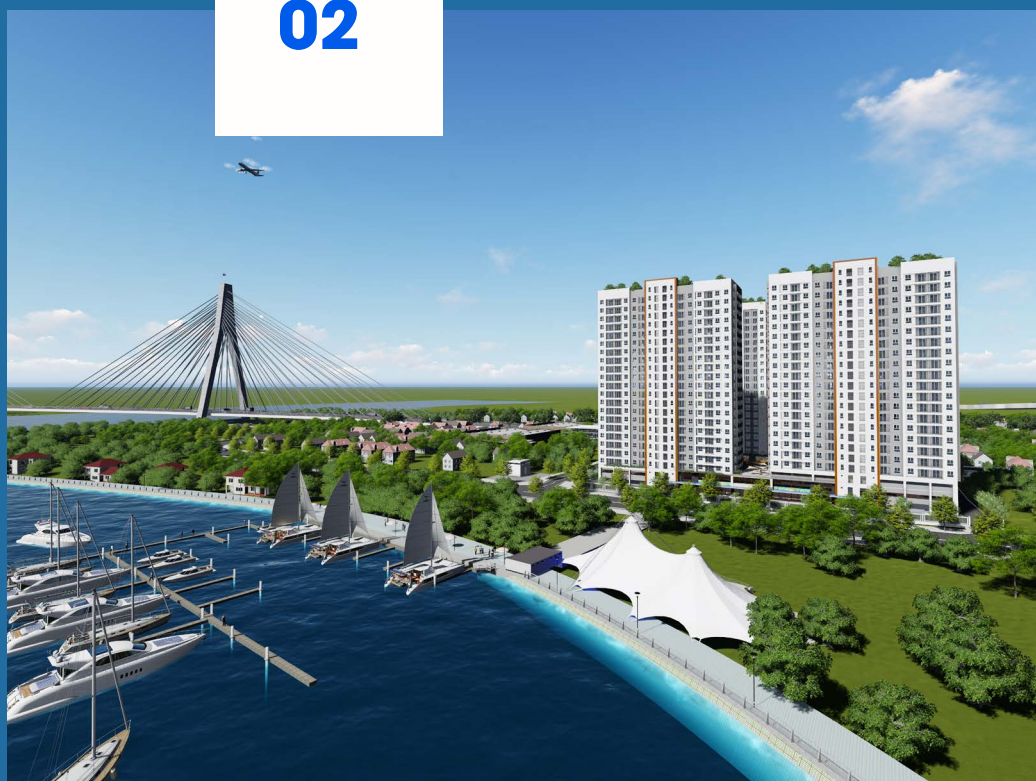
Dự án KDC SAMLAND Nhơn Trạch



- 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

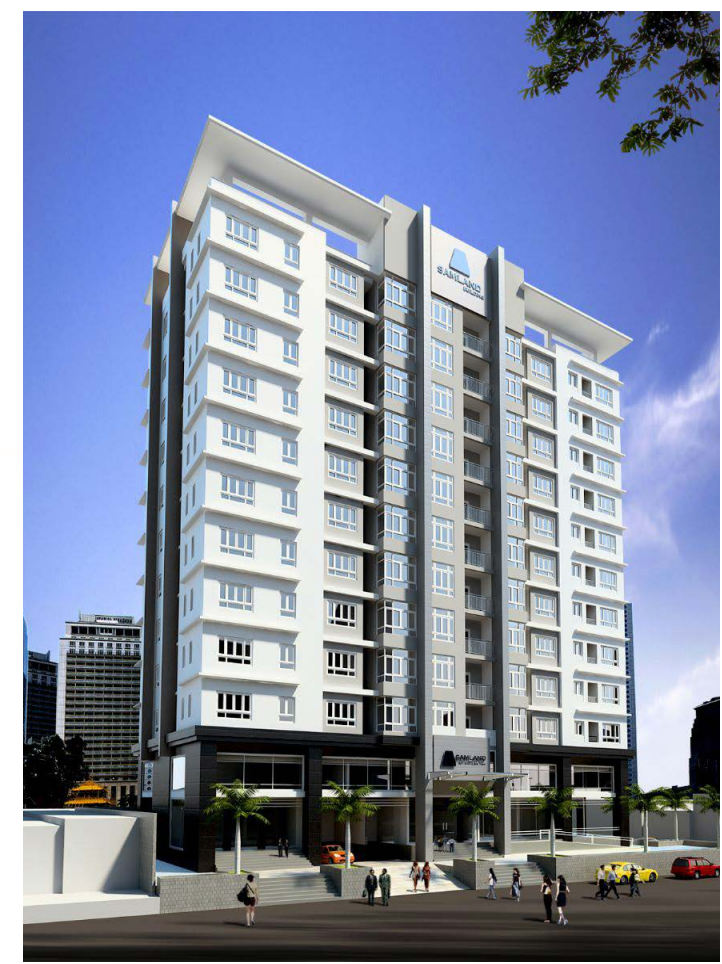
- Vị trí: Số 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TPHCM
- Quy mô: Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 m², bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 - 91 m²/căn. Khu căn hộ 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.

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 Thế Hiển chưa đầy 1km.

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

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

- 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.

02

Chung cư Hoàng Anh River View


Các dự án Công ty làm Nhà đầu tư thứ cấp

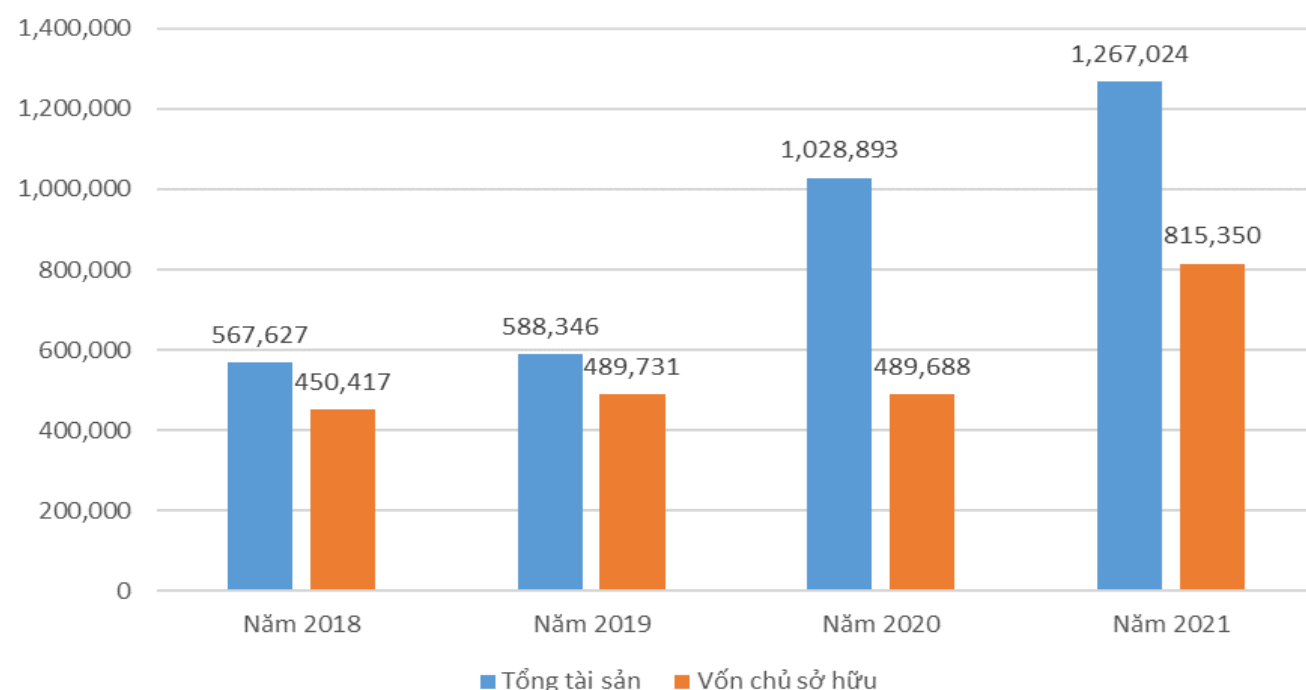
Tình hình tài chính

Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Thực hiện 2021	% tăng giảm
Tổng tài sản	1.028.893	1.267.024	+23,14%
Vốn chủ sở hữu	489.688	815.350	+66,50%
Doanh thu thuần	108.058	9.509	-91,20%
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	31.386	-5.572	-117,75%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	29.617	7.969	-73,09%
Lợi nhuận trước thuế	30.485	7.078	-76,78%
Lợi nhuận sau thuế	26.076	5.959	-77,14%

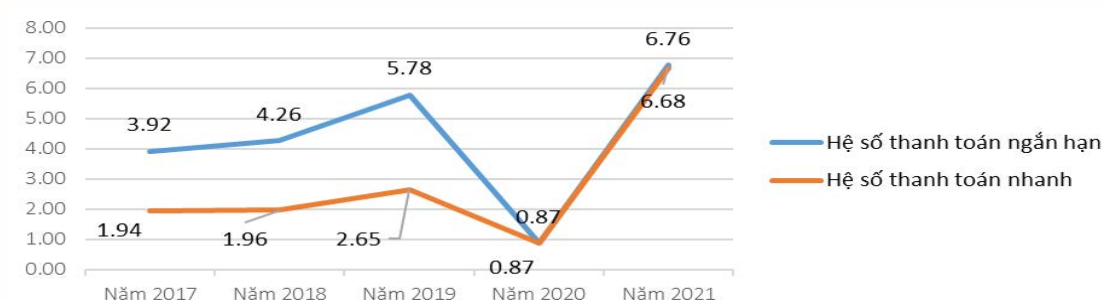
Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Tổng tài sản	567.627	588.346	1.028.893	1.267.024
Vốn chủ sở hữu	450.417	489.731	489.688	815.350



Các chỉ tiêu tài chính

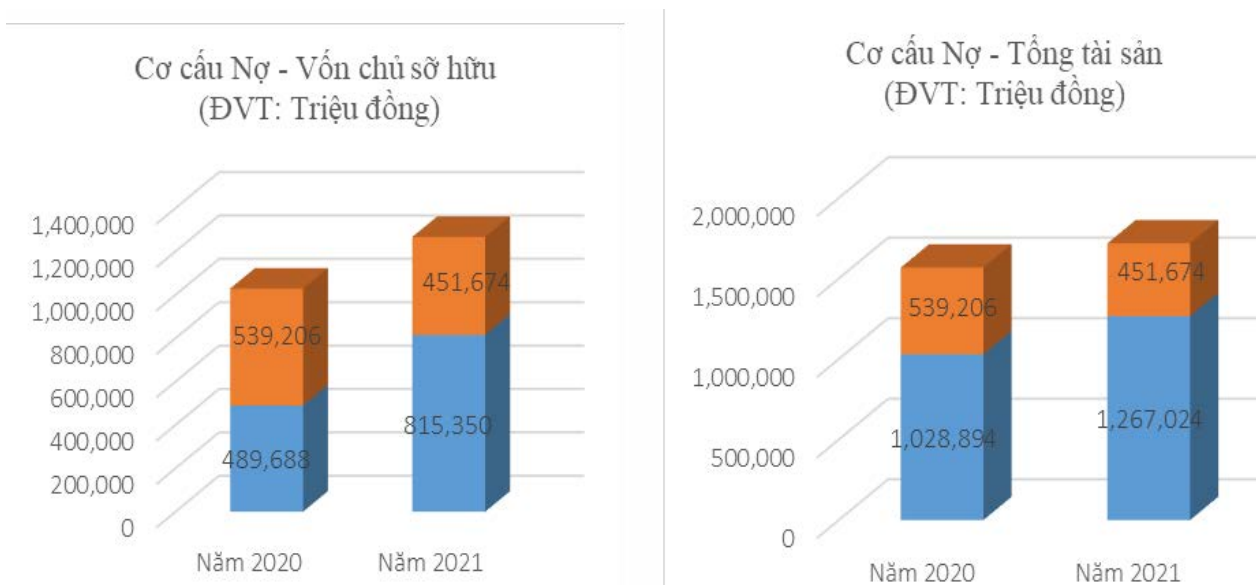
Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,87	6,76
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,87	6,68
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	52,41%	35,65%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	110,11%	55,40%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,52	165,83
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,13	0,01
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	24,13%	62,68%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	5,32%	0,91%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,22%	0,52%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	27,41%	83,8%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



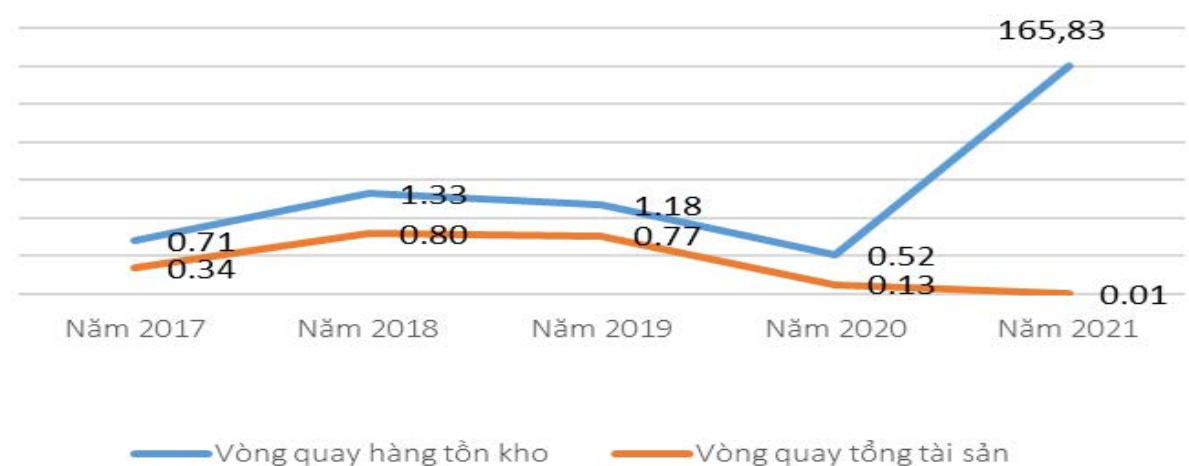
Đây là chỉ tiêu thể hiện năng lực thanh toán của Công ty trước các khoản vay, khoản nợ tới hạn. Đối với các Doanh nghiệp ngành bất động sản, các đối tác của Công ty như bên cho vay, các nhà cung ứng nguyên vật liệu, dịch vụ,... sẽ có sự quan tâm đặc biệt đến các chỉ tiêu này, do đó Ban Lãnh Đạo luôn cố gắng cải thiện, duy trì chỉ tiêu này ở mức độ thích hợp. Năm 2021, 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 6,76, đã tăng lên đáng kể so với năm trước.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



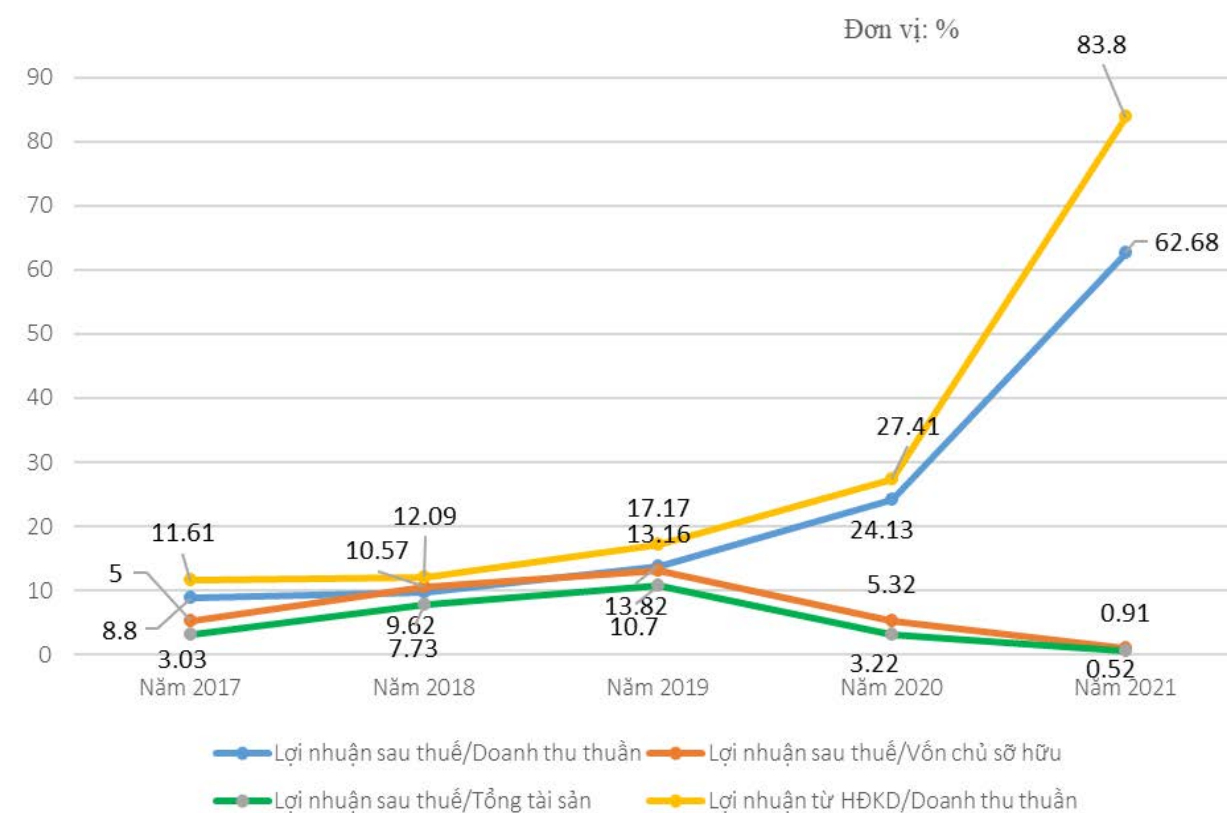
Chỉ tiêu về cấu trúc vốn thể hiện hiệu quả của việc huy động, sử dụng và quản lý nguồn vốn. Năm 2021, cơ cấu vốn của Công ty đã có sự biến động tương đối lớn so với năm trước, cụ thể hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu của năm 2021 lần lượt là 35,65% và 55,40% chủ yếu do Công ty đã giảm đi nhiều nợ vay và sự gia tăng của vốn chủ sở hữu. Samland đang 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 về hoạt động



Vòng quay hàng tồn kho năm vừa qua có sự gia tăng đáng kể do lượng hàng tồn kho của Công ty chỉ duy trì ở mức thấp, 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 thời gian tới, Công ty kỳ vọng sau khi hoàn thiện, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động sẽ được cải thiện.

Khả năng sinh lời



Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty vẫn còn khiêm tốn. Biên lợi nhuận của Công ty tăng từ 24,13% lên mức 62,68% trong năm 2021. Đồng thời, hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần năm qua đã đạt 83,80% so với mức 27,41% của năm 2020. Mặc dù có sự gia tăng nhưng sự thay đổi này chủ yếu do lợi nhuận của Công ty và cả doanh thu thuần năm vừa qua giảm đi đáng kể so với năm trước.



Thông tin cổ phiếu



Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

- Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021;
- Vốn điều lệ Công ty tại ngày thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2021 là 443.463.730.000 đồng;
- Công ty đã chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, kết quả của đợt chào bán đã nâng mức vốn điều lệ của Công ty từ 443.463.730.000 đồng lên 776.032.850.000 đồng;
- Công ty đã phát hành thêm cổ phiếu, tỷ lệ 1,25% để trả cổ tức năm 2020, nâng mức vốn điều lệ của Công ty từ 776.032.850.000 đồng lên 785.730.950.000 đồng.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom là 0% (không phần trăm), và đã quy định tại Khoản 9 Điều 5 Điều lệ Công ty. Samland đã công bố thông tin về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài của công ty mình và các thay đổi liên quan đến tỷ lệ sở hữu này trên trang thông tin điện tử và Trung tâm lưu ký chứng khoán theo quy định pháp luật chứng khoán hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 01/12/2021

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

Cổ đông lớn

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần SAM Holdings	152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	67.345.246	85,71%

Các chứng khoán khác

Chứng khoán phát hành	Trái phiếu riêng lẻ
Tên trái phiếu	Trái phiếu Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom
Mã trái phiếu	SLDCH2123001
Khối lượng trái phiếu phát hành	2.375 trái phiếu (<i>hai nghìn ba trăm bảy mươi lăm trái phiếu</i>)
Mệnh giá trái phiếu	100.000.000 (<i>Một trăm triệu đồng</i>) đồng/trái phiếu
Kỳ hạn trái phiếu	24 tháng kể từ ngày phát hành
Lãi suất coupon	10,5%/năm
Kỳ hạn trả lãi	06 tháng/lần
Ngày phát hành	28/06/2021
Mục đích phát hành	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh phát triển dự án và đầu tư dự án
Loại hình trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, đảm bảo bằng tài sản
Mua lại	Sau 12 tháng kể từ ngày người mua hoàn tất thủ tục thanh toán tiền mua trái phiếu, Công ty cam kết mua lại trái phiếu trước hạn khi có yêu cầu của trái chủ.
Cam kết	Công ty cam kết dùng mọi nguồn thu từ hoạt động kinh doanh của mình và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán gốc và lãi Trái phiếu khi đến hạn thanh toán.

Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng

Nhận thức sâu sắc về trách nhiệm của một doanh nghiệp bất động sản đối với môi trường và xã hội, Samland luôn xem đó là tiêu chí hàng đầu trong quá trình hoạt động và phát triển của công ty. Một số chính sách tiêu biểu như:

Hạn chế các tác động xấu đến môi trường và cộng đồng trong các hoạt động phát triển và xây dựng dự án, đảm bảo mật độ xây dựng thấp, nhiều mảng xanh, gia tăng sự an toàn, sinh thái cho môi trường và cộng đồng.

Lựa chọn các đối tác, nhà thầu 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.

Luôn quan tâm, ủng hộ, tham gia các hoạt động nhân

đạo vì lợi ích cộng đồng như: ủng hộ người dân bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid 19, đồng bào miền trung bị bão lũ, hỗ trợ và mang không khí tết đến các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Bình Dương, Đồng Nai.

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. Samland luôn duy trì mục tiêu phát triển doanh nghiệp nhằm mục đích kiến tạo cộng đồng ngày một bền vững và thịnh vượng hơn, tự lấy đó làm sứ mệnh đối với xã hội.



03

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

- 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 năm 2021

ĐVT: Triệu đồng

Diễn giải	TH 2020	KH 2021	TH 2021	So sánh	
				% 2021/2020	% TH2021/KH2021
Doanh thu thuần	108.058	599.224	9.509	8,80%	1,59%
Lợi nhuận trước thuế	30.486	62.880	7.078	23,22%	11,26%
Lợi nhuận sau thuế	26.076	50.304	5.960	22,86%	11,85%



Năm 2021 tiếp tục là một năm với nhiều thách thức đối với nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Các dự án bất động sản mà công ty đang triển khai như: Dự án KDC Samland Nhơn Trạch, Dự án Căn hộ Samland Riverside... hiện đang trong giai đoạn thực hiện pháp lý dự án, cùng với đó là những ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch covid dẫn đến tiến độ triển khai dự án và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2021 của công ty chưa đạt như kỳ vọng đề ra

Với những khó khăn trên, lợi nhuận sau thuế năm 2021 chỉ đạt 22,86% so với năm 2020 và hoàn thành 11,85% kế hoạch năm, sự sụt giảm này phát sinh là do trong năm công ty chủ yếu tập trung để phát triển các dự án hiện hữu, các dự án này đang trong quá trình đầu tư chưa ghi nhận được doanh thu.



Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

DVT: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2020	Tỷ trọng	Năm 2021	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	470.279	45,71%	665.275	52,51%
Tài sản dài hạn	558.615	54,29%	601.749	47,49%
Tổng tài sản	1.028.893	100%	1.267.024	100%

DVT: đồng

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	37.600.000	-	0,00%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.390.890.909	905.596.873	37,88%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	268.620.000	186.029.994	69,25%
Tổng cộng	2.697.110.909	1.091.626.867	40,47%

Tài sản cố định vô hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Phần mềm	60.000.000	18.333.331	30,56%
Tổng cộng	60.000.000	18.333.331	30,56%

Tình hình nợ phải trả

DVT: Triệu Đồng

Chi tiêu	Năm 2020	Tỷ trọng	Năm 2021	Tỷ trọng
Nợ ngắn hạn	537.491	99,68%	98.450	21,80%
Nợ dài hạn	1.715	0,32%	353.224	78,20%
Tổng nợ phải trả	539.206	100,00%	451.674	100,00%

Những thay đổi tài chính chủ yếu

- Tài sản ngắn hạn cuối năm tăng 195 tỷ đồng. Nguyên nhân do khoản phải thu ngắn hạn tăng 127,5 tỷ, trong đó chủ yếu từ hoạt động đầu tư tài chính của công ty tăng 61,4 tỷ.
- Tài sản dài hạn cuối năm tăng 43,13 tỷ đồng. Chủ yếu do chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn tăng từ dự án đầu tư KDC Nhơn Trạch.
- Nợ phải trả cuối năm giảm 439,04 tỷ đồng. Trong đó, khoản phải trả ngắn hạn giảm 465,4 tỷ chủ yếu do trả vốn gốc hợp tác đầu tư
- Nợ dài hạn tăng 351,5 tỷ đồng chủ yếu do phát hành trái phiếu và vay ngân hàng.
- Vốn chủ sở hữu năm vừa qua tăng 325,6 tỷ đồng. Chủ yếu do trong năm Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu tăng VDL.

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

Trong năm 2021 nhiều thử thách và biến động, Ban TGD tập trung vào phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao cũng như cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý đã hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành của Ban TGD. Nổi bật ở những nội dung sau:

- Rà soát và cải tiến các quy trình
- Hệ thống lại các chức năng nhiệm vụ phòng ban;
- Thực hiện công tác chuyển đổi lương Net - Gross toàn thể CBNV;
- Thay đổi template lương;
- Triển khai hệ thống quản lý nhân sự cùng Tập Đoàn.

Kế hoạch phát triển trong tương lai



Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022

Đối với năm 2022, Công ty tiếp tục nỗ lực để hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm do Đại hội đồng cổ đông đặt ra, phấn đấu đạt ROE trên 5%. Để hiện thực hóa kế hoạch đó, ngoài việc tập trung đẩy mạnh các hoạt động triển khai các dự án bất động sản, công ty cũng sẽ tối đa hóa lợi nhuận thông qua mảng đầu tư tài chính và đồng thời hướng đến việc kiểm soát tốt chi phí. Ngoài ra, việc tìm kiếm và huy động các nguồn vốn với chi phí hợp lý để tài trợ cho các dự án cũng là sẽ vẫn đề trọng tâm hướng đến trong năm 2022 của công ty. Với những định hướng hoạt động đó, Công ty dự kiến đặt ra mục tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2022 đạt 43,85 tỷ.

Đặc biệt một trong những thuận lợi trong việc đề ra các mục tiêu và định hướng sự phát triển của Samland, là các dự án mà Samland đang sở hữu và phát triển đều có vị trí đặc địa, kết nối với các trục giao thông lớn, cơ sở hạ tầng đang và sẽ được Nhà nước, cùng các địa phương vệ tinh với TPHCM triển khai trong thời gian tới. Với những lợi thế đó, năm 2022 Samland sẽ tập trung đẩy mạnh hoàn thiện các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng đối với các dự án KDC Nhơn Trạch, dự án Samland Riverside.... Ngoài ra, Công ty cũng sẽ tăng cường tìm kiếm các quỹ đất nhằm phát triển phân khúc BĐS trung bình và cao cấp tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận.

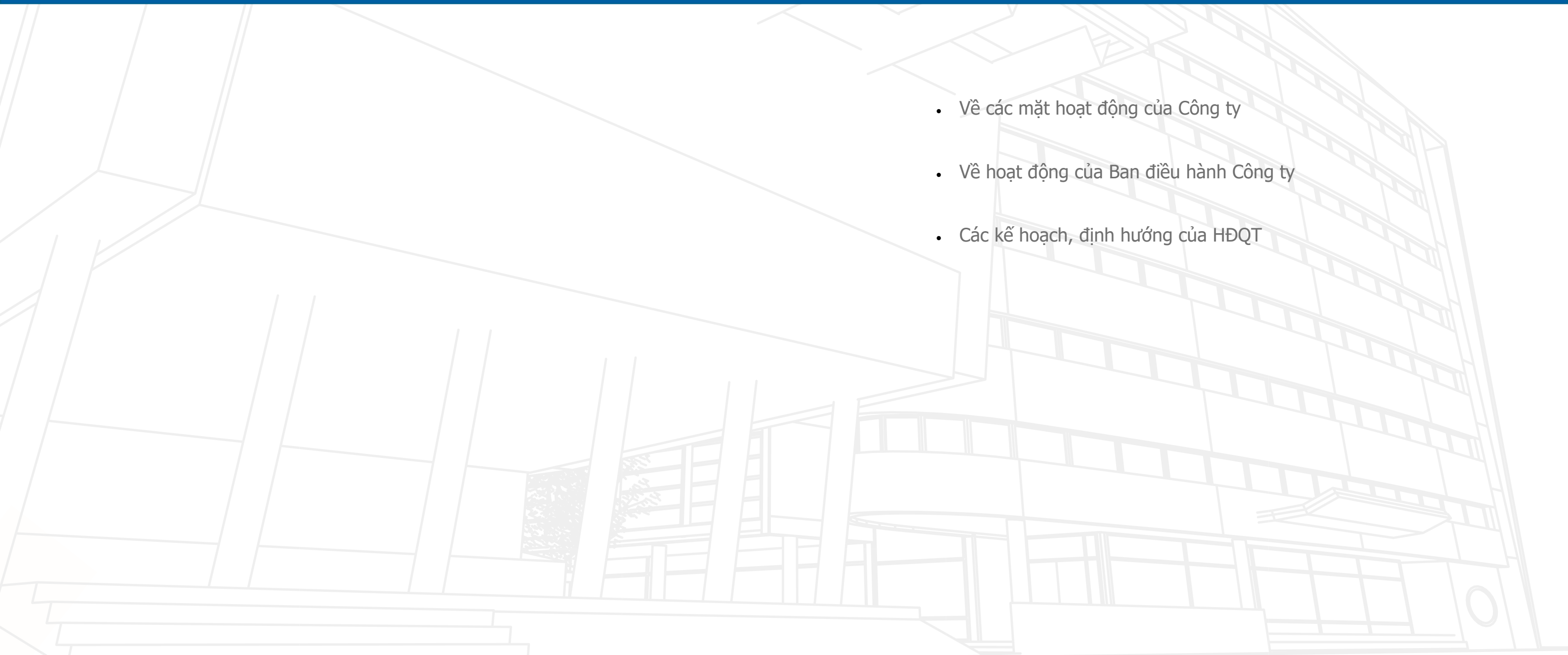
Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	KH 2022/ TH 2021
Lợi nhuận trước thuế	7.078	60.179	850%
Lợi nhuận sau thuế	5.960	43.855	736%

Về việc triển khai phương hướng nhiệm vụ năm 2022 Công ty sẽ tập trung vào công tác quản trị doanh nghiệp, chỉ đạo thực hiện các công việc chiến lược trọng tâm giúp các bộ phận chức năng phát huy mọi nguồn lực nhằm hoàn thành kế hoạch đã đề ra.

04

Đánh giá của Hội đồng quản trị

- 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

Diễn giải	TH 2020	KH 2021	TH 2021	So sánh	
				% 2021/2020	% TH2021/KH2021
Doanh thu thuần	108.058	599.224	9.509	8,80%	1,59%
Lợi nhuận trước thuế	30.486	62.880	7.078	23,22%	11,26%
Lợi nhuận sau thuế	26.076	50.304	5.960	22,86%	11,85%

”

Năm 2021 với những khó khăn của nền kinh tế do ảnh hưởng tiêu cực từ tình hình dịch covid 19 và một số vấn đề khó khăn trong hoàn thiện pháp lý đối với các dự án đang triển khai. Công ty đã kết thúc một năm hoạt động với sự suy giảm lợi nhuận so với năm trước. Đứng trước những khó khăn đó, Hội đồng quản trị Công ty cũng đã có sự đánh giá đối với các mục tiêu, định hướng phát triển của công ty và nhận thấy những khó khăn trong ngắn hạn mà công ty đang đối mặt, tuy nhiên các mặt hoạt động nội tại, cũng như hoạt động kinh doanh chính vẫn đang được thực hiện theo đúng kế hoạch trung dài hạn mà Hội đồng quản trị đã đề ra. Trong thời gian tới, công ty cũng sẽ có những giải pháp thích ứng phù hợp với những chuyển biến của thị trường, xu hướng phát triển của ngành; qua đó, góp phần giữ vững được các giá trị cốt lõi mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc luôn cố gắng mang lại cho cổ đông, người lao động của Samland; từ đó, đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế chung của khu vực Đông Nam Bộ và cả nước.



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

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

Mặc dù vẫn còn tồn tại vấn đề liên quan đến các dự án đang triển khai cũng như cạnh tranh từ các công ty cùng ngành nên kết quả lợi nhuận sau thuế cuối cùng cho thấy chỉ tiêu này có sự suy giảm so với cùng kỳ, còn khiêm tốn so với kế hoạch được đề ra nhưng Hội đồng quản trị thực sự ghi nhận những giá trị mà các thành viên Ban Điều hành đã cống hiến cho Công ty trong năm 2021, hy vọng rằng trong thời gian tới, với việc triển khai nhiều chiến lược kinh doanh mới sẽ làm hiệu quả kinh doanh của Công ty có sự cải thiện để lấy lại được đà tăng trưởng.



“ UY TÍN - CHUYÊN NGHIỆP - SÁNG TẠO ”

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Năm 2022, dựa trên các định hướng phát triển và mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trước những cơ hội và thách thức của thị trường, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành bằng các biện pháp đồng bộ kết hợp với giải pháp mạnh, linh hoạt phản ứng phù hợp với thị trường để định hướng phát triển Công ty đặt được các mục tiêu chính như sau:

- Tiếp tục triển khai các chiến lược kinh doanh, đặc biệt là chiến lược phát triển tìm kiếm quỹ đất.
- Tập trung quyết liệt triển khai các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng dự án Samland Riverside, dự án Nhơn Trạch.
- 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.
- Tăng cường hoạt động truyền thông, nâng cao thương hiệu Samland.
- 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.

“

Lợi nhuận trước thuế: **60,179** tỷ đồng
 Lợi nhuận sau thuế: **43,855** tỷ



05

Quản trị công ty

- 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

Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch HĐQT	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	111	0%

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

Ngày 10/07/2021, Công ty nhận được đơn từ nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị của Ông Phương Xuân Thụy. Hội đồng quản trị đã thống nhất thông qua đơn từ nhiệm này và sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất. Đồng thời, Công ty đã công bố thông tin về sự kiện này.

Ông Trần Việt Anh – Chủ tịch HĐQT

- Họ và Tên: Trần Việt Anh
- Ngày tháng năm sinh: 15/09/1978 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bầu từ ngày 10/07/2021.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Từ 2000 - 2001 : Cán bộ nghiên cứu – Viện khoa học Việt Nam
 - Từ 2001 - 2003 : Trưởng phòng ISO – Công ty Liway (Việt Nam)
 - Từ 2012 - 2016 : Phó Văn phòng HĐQT, Giám đốc nhân sự, Phó GD khối GS&QLRR – Ngân hàng Việt Á;
 - Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng Việt Á.
 - Từ 2016 - nay : Chủ tịch HĐQT – CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ
 - Từ 2014 - nay : Thành viên HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Đất Xanh
 - Từ 2018 - nay : Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT CTCP Phú Hữu Gia
 - Từ 02/2018 - Nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen.
 - Từ 08/2018 - nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings
 - Từ 04/2019 - Nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ





Ông Nguyễn Minh Tùng - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Xem tại Lý lịch Ban Tổng Giám đốc



Ông Phương Quốc Vĩnh - Thành viên HĐQT

- Ngày tháng năm sinh: 10/03/1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 17/07/2018.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- 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 QLDA thi công tòa thị chính thủ đô Viên Chăn - Lào
- Từ 2013 - nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Cầu
- Từ 2016 - nay : Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Linh Phong C.O.N.I.C
- - Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ





Bà Nguyễn Thu Hằng – Thành viên HĐQT

- Ngày tháng năm sinh: 01/01/1972
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Trình độ học vấn: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh
 - Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 16/08/2017.
 - Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Từ 1994 - 2005: 04 năm nhân viên tài liệu khối Cargo Import;
 - 05 năm Team leader khối Cargo Export tại Công ty Phục vụ mặt đất Nội Bài – NIAG Sân Bay quốc tế Nội Bài.
 - Từ 2005 - 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 - 2015 : Trưởng Phòng hành chính nhân sự Công ty TNHH ALS Bắc Ninh (Liên doanh với Singapore).
 - Từ 2015 - 2016 : Công ty TNHH MTV Nhà ga hàng hóa ALS - ALSC - Sân bay quốc
 - 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
- Số cổ phiếu nắm giữ : 111 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ, trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu : 111 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ



Bà Lê Thị Lan Hương – Thành viên HĐQT

- Ngày tháng năm sinh: 22/06/1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 15/03/2019.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Từ 1995 - 2008 : Làm việc tại Tập đoàn Bưu chính Viễn Thông Việt Nam – VNPT Group và nắm giữ các chức vụ sau:
 1. Phó Phòng Đầu tư;
 2. Trưởng ban Giám sát Đầu tư, VNPT Hà Nội;
 3. Trưởng bộ phận NCTT, Ban Tiếp thị Bán hàng VNPT Group.
- Từ 2009 - 2018 : Làm việc tại Tập đoàn Công nghiệp và Viễn thông Quân đội VIETTEL và nắm giữ các chức vụ sau:

1. Trưởng Ban Kinh tế Đầu tư, Phòng XD, VIETTEL Group;
2. Phó Giám đốc Điều hành, phụ trách khối Kinh doanh, Công ty BĐS Viettel.

- Từ 2019 - Nay : Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Infinity Group.
- Từ 2020 - Nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen.
- Từ 04/2019 - Nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ



Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trần Việt Anh	08/08	100%	-
2	Ông Nguyễn Minh Tùng	08/08	100%	Bổ nhiệm 26/04/2021
3	Ông Phương Xuân Thụy	04/08	50%	Từ nhiệm 10/07/2021
4	Ông Phương Quốc Vinh	08/08	100%	-
5	Bà Lê Thị Lan Hương	08/08	100%	-
6	Bà Nguyễn Thu Hằng	08/08	100%	-

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

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



Các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2021

STT	Số NQ/QĐ/BB	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/2021/NQ-HĐQT	23/02/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Tái bổ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế Toán Trưởng Công ty	100%
2	01/2021/QĐ-HĐQT	23/02/2021	Quyết định HĐQT Vv Bổ nhiệm lại cán bộ giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế Toán Trưởng Công ty	100%
3	03/2021/NQ-HĐQT	12/03/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021	100%
4	05/2021/NQ-HĐQT	02/04/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua Phương án Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng trong năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2020	100%
5	06/2021/NQ-HĐQT	02/04/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	100%
6	08/2021/BB-HĐQT	26/04/2021	Biên bản họp HĐQT Vv Bầu lại các chức vụ trong HĐQT và thống nhất hệ số thù lao	100%
7	05/2021/QĐ-HĐQT	26/04/2021	Quyết định HĐQT Vv Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty	100%
8	06/2021/QĐ-HĐQT	26/04/2021	Quyết định HĐQT Vv Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính Công ty	100%
9	07/2021/QĐ-HĐQT	26/04/2021	Quyết định HĐQT Vv Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty	100%
10	13/2021/NQ-HĐQT	31/05/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua Phương án Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng trong năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2020 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021	100%
11	09/2021/QĐ-HĐQT	31/05/2021	Quyết định HĐQT Vv Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
12	14/2021/NQ-HĐQT	14/06/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	100%
13	15/2021/NQ-HĐQT	14/06/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021	100%
14	17/2021/NQ-HĐQT	25/06/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Triển khai Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
15	14/2021/BB-HĐQT	10/07/2021	Biên bản họp HĐQT Vv Thông qua đơn từ nhiệm Chức vụ Chủ tịch HĐQT và sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất	100%

STT	SỐ NQ/QĐ/BB	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
16	15/2021/BB-HĐQT	10/07/2021	Biên bản họp HĐQT Vv Thống nhất bầu mới chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2020-2025	100%
17	18/2021/NQ-HĐQT	13/07/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua ngày ĐKCC thực hiện quyền chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng thông qua việc thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu	100%
18	23/2021/NQ-HĐQT	16/09/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua việc kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng; Sửa đổi điều lệ công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận ĐKCK	100%
19	24/2021/NQ-HĐQT	29/09/2021	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua việc thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
20	25/2021/NQ-HĐQT	05/10/2021	Nghị quyết HĐQT V/v Thay đổi Tổng Giám đốc và Người đại diện pháp luật công ty	100%
21	10/2021/QĐ-HĐQT	05/10/2021	Quyết định HĐQT Thông qua việc ông Phương Quốc Vĩnh thôi không giữ chức vụ Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc Sacom	100%
22	11/2021/QĐ-HĐQT	05/10/2021	Quyết định HĐQT V/v Bổ nhiệm Ông Nguyễn Minh Tùng Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty giữ chức vụ Tổng Giám Đốc, Đại Diện Theo Pháp Luật của Công ty CP Địa ốc Sacom	100%
23	28/2021/NQ-HĐQT	13/10/2021	Nghị quyết HĐQT số 28/2021/NQ-HĐQT ngày 13/10/2021 V/v Thay đổi phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
24	29/2021/NQ-HĐQT	15/10/2021	Nghị quyết HĐQT V/v Triển khai trả cổ tức năm 2021.	100%
25	30/2021/NQ-HĐQT	15/11/2021	Nghị quyết HĐQT V/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền trả cổ tức năm 2020 (bằng tiền & cổ phiếu) cho cổ đông hiện hữu và ngày thanh toán cổ tức năm 2020 bằng tiền.	100%
26	31/2021/NQ-HĐQT	25/11/2021	Nghị quyết HĐQT V/v Thay đổi thư ký Hội đồng quản trị kể từ ngày 01/12/2021.	100%
27	36/2021/NQ-HĐQT	02/12/2021	Nghị quyết HĐQT V/v thông qua thỏa thuận chấm dứt HĐLĐ với thành viên Ban Điều hành.	100%
28	37/2021/NQ-HĐQT	27/12/2021	Nghị quyết HĐQT thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam; Sửa đổi Điều lệ Công ty và đăng ký thay đổi GCNĐKDN.	100%

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

Ban Kiểm soát

Danh sách Kiểm soát viên

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ miễn nhiệm	Trình độ chuyên môn
1	Ông Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân QTKD-Ngoại thương, Cử nhân Luật kinh tế, Cử nhân Kế toán
2	Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên Ban kiểm soát	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân kinh tế
3	Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Thành viên Ban kiểm soát (*)	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân kinh tế

(*) Ngày 26/05/2021, Công ty nhận được đơn từ nhiệm chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát của Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động, Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất miễn nhiệm chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát đối với Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc và tiến hành bầu cử bổ sung nhằm đảm bảo số lượng thành viên Ban kiểm soát đáp ứng quy định của pháp luật.

Thông tin Lý lịch



Ông Lê Văn Minh Trưởng Ban Kiểm soát

- Ngày sinh: 09/05/1975.
- Nơi sinh: Khánh Hòa.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Chức vụ hiện 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% VĐL).



Danh sách Kiểm soát viên



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.



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:

- Trong năm 2021, 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.
- Đưa ra đánh giá đối với HĐQT và Ban điều hành về kết quả hoạt động kinh doanh cho từng quý và cả năm được đưa ra trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- Tham gia góp ý, đề xuất các ý kiến cho HĐQT và Ban điều hành trong công tác hoàn thiện bộ máy nhân sự, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy, xây dựng thương hiệu.
- Giám sát hoạt động tăng vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư vào các dự án, các quỹ đất.
- Thẩm định các báo cáo tài chính hàng quý của Công ty và phối hợp với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC xem xét các ảnh hưởng trong công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của Báo cáo Kiểm toán.
- Giám sát việc thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ phiếu trong năm 2021.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định, minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích của cổ đông.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc 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

I	HDQT	Thù lao và lương	Thưởng
1	Trần Việt Anh	229.366.665	-
2	Nguyễn Minh Tùng	431.572.889	-
3	Phương Xuân Thụy	179.542.224	-
4	Phương Quốc Vinh	1.071.492.578	-
5	Lê Thị Lan Hương	180.728.887	-
6	Nguyễn Thu Hằng	180.728.887	-
II	BKS		
1	Lê Văn Minh	136.657.778	-
2	Võ Nữ Từ Anh	50.093.331	-
3	Nguyễn Hữu Minh Lộc	21.426.666	-

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	Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	343.101.000.000
		Trả vốn góp hợp tác đầu tư	343.101.000.000

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.

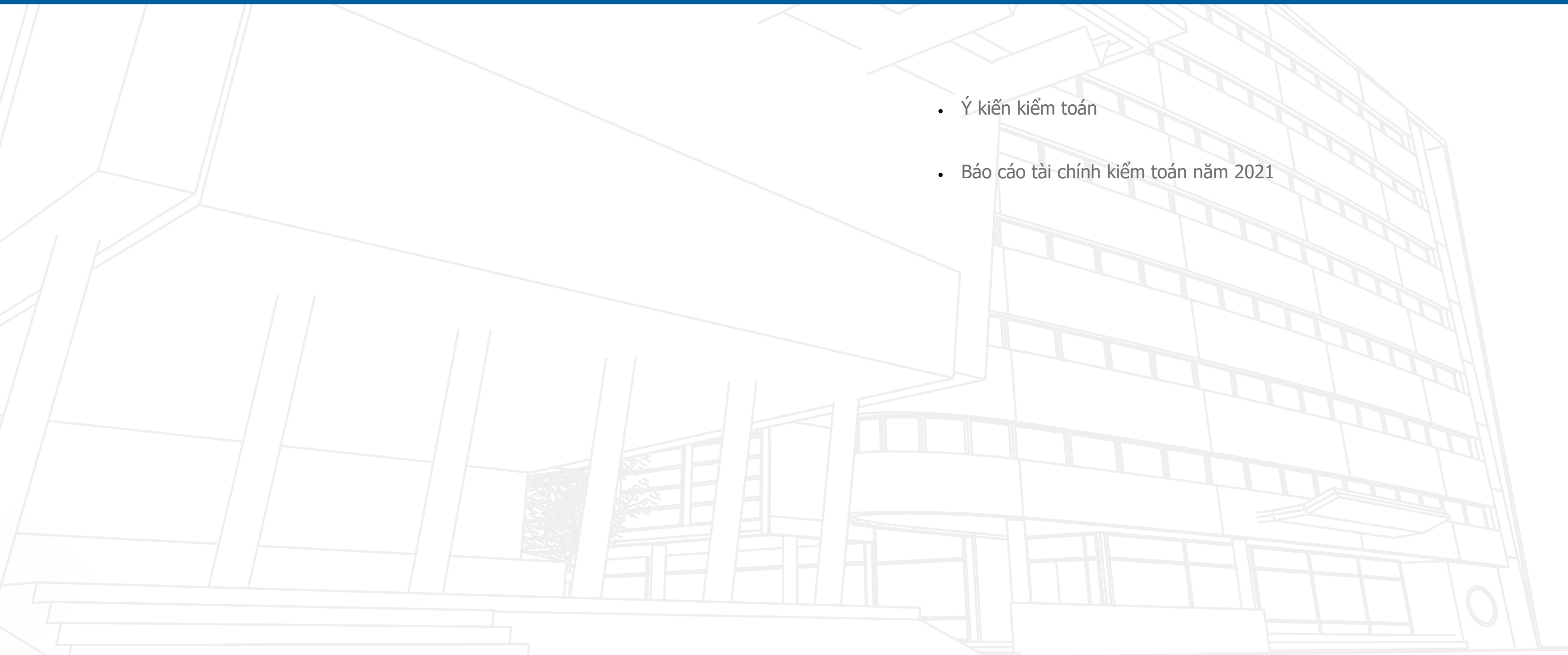
Năm 2021, SAMLAND đã tiếp tục rà soát và nâng cao năng lực của hệ thống quản trị, hướng tới các mục tiêu chính là: hoàn thiện toàn bộ hệ thống quản trị hướng tới các thông lệ quản trị tốt nhất trên thị trường; tối ưu hóa các công cụ quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng năng suất lao động. Theo đó, Công ty có thể tận dụng được tối đa các nguồn lực trong công ty.



06

Báo cáo tài chính kiểm toán 2021

- Ý kiến kiểm toán
- Báo cáo tài chính kiểm toán 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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 08 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 07 tháng 02 năm 2022.

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

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

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

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10/07/2021
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/07/2021
Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10/07/2021
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26/04/2021
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	
Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	

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

Ông Nguyễn Minh Tùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 06/10/2021
Ông Phương Quốc Vĩnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 06/10/2021
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2021
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/02/2022
Bà Chung Thị Kiều Ngân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05/12/2021

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Văn Minh	Trưởng ban	
Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26/05/2021

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Nguyễn Minh Tùng**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2022

Số: 090322.001 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 08 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

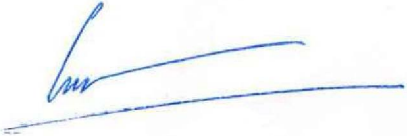
Ý kiến của Kiểm toán viên

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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC
CHI NHÁNH
CÔNG TY TNHH
HÀNG KIỂM TOÁN
AASC
QUẬN 4-TP HỒ CHÍ MINH

Trần Trung Hiếu

Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2018-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022



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 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		665.275.014.035	470.278.659.687
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	88.421.533.444	129.173.274.325
111	1. Tiền		8.421.533.444	36.573.274.325
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.000.000.000	92.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	61.433.190.227	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		62.876.094.987	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.442.904.760)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		507.759.666.771	334.864.822.694
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	144.541.473.350	17.106.200.990
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	2.588.057.120	5.309.793.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	24.290.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	336.340.136.301	312.448.828.704
140	IV. Hàng tồn kho	09	67.376.719	114.517.187
141	1. Hàng tồn kho		67.376.719	114.517.187
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.593.246.874	6.126.045.481
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	47.505.331	43.933.272
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.545.741.543	6.082.112.209
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		601.749.073.766	558.614.688.159
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		47.298.765.317	69.202.425.087
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	43.019.265.317	64.922.925.087
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	4.279.500.000	4.279.500.000
220	II. Tài sản cố định		1.109.960.198	1.400.561.562
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.091.626.867	1.362.228.233
222	- Nguyên giá		2.697.110.909	2.633.790.909
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.605.484.042)	(1.271.562.676)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	18.333.331	38.333.329
228	- Nguyên giá		60.000.000	60.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(41.666.669)	(21.666.671)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	3.173.291.086	3.286.744.600
231	- Nguyên giá		3.769.226.833	3.769.226.833
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(595.935.747)	(482.482.233)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	541.150.061.513	475.416.514.658
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		541.150.061.513	475.416.514.658
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.016.995.652	9.308.442.252
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	9.016.995.652	9.308.442.252
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.267.024.087.801	1.028.893.347.846

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 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		451.674.584.770	539.205.623.779
310	I. Nợ ngắn hạn		98.450.262.896	537.490.500.889
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.372.823.524	4.452.997.725
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	12.348.343.726	9.932.316.667
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.997.572.675	3.330.222.758
314	4. Phải trả người lao động		755.231.610	5.351.677.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	29.413.828.289	28.967.767.822
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	48.000.000	48.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	18.690.580.003	484.153.803.606
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	30.728.753.868	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.095.129.201	1.253.714.701
330	II. Nợ dài hạn		353.224.321.874	1.715.122.890
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	231.899.250	231.899.250
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	1.980.000.000	1.272.000.000
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	106.655.484	211.223.640
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	350.905.767.140	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		815.349.503.031	489.687.724.067
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	815.349.503.031	489.687.724.067
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		785.730.950.000	443.463.730.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		785.730.950.000	443.463.730.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(347.636.692)	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		29.356.254.724	45.614.059.068
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		23.396.292.598	19.537.811.979
421b	LNST chưa phân phối năm nay		5.959.962.126	26.076.247.089
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.267.024.087.801	1.028.893.347.846


Huỳnh Thị Phượng
Người lập


Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Nguyễn Minh Tùng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2022



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 31/12/2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	21.950.817.065	109.626.918.822
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	12.441.600.000	1.569.154.532
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.509.217.065	108.057.764.290
11	4. Giá vốn hàng bán	26	15.081.519.922	76.671.344.009
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(5.572.302.857)	31.386.420.281
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	28.999.851.953	15.392.347.449
22	7. Chi phí tài chính	28	3.860.676.139	64.980.581
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		34.120.553	-
25	8. Chi phí bán hàng	29	1.348.297.046	3.968.377.544
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	10.250.054.882	13.128.245.419
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.968.521.029	29.617.164.186
31	11. Thu nhập khác	31	68.992.891	1.380.763.135
32	12. Chi phí khác	32	959.525.700	512.006.870
40	13. Lợi nhuận khác		(890.532.809)	868.756.265
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.077.988.220	30.485.920.451
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	1.118.026.094	4.409.673.362
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.959.962.126	26.076.247.089
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	111	542


Huỳnh Thị Phượng
Người lập


Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Nguyễn Minh Tùng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2022



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 31/12/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		7.077.988.220	30.485.920.451
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		467.374.878	670.705.284
03	- Các khoản dự phòng		1.442.904.760	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.856.418.052)	(11.583.732.676)
06	- Chi phí lãi vay		34.120.553	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.165.970.359	19.572.893.059
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(126.931.633.178)	(240.329.934.052)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(64.937.129.920)	(186.218.360.789)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(469.019.204.262)	446.198.529.073
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		287.874.541	1.172.760.580
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(62.876.094.987)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(34.120.553)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.017.062.226)	(10.611.978.866)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(658.585.500)	(4.275.852.999)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(722.019.985.726)	25.508.056.006
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		(63.320.000)	(175.300.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	229.141.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(47.000.000.000)	(47.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		22.710.000.000	67.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.623.237.589	7.220.777.885
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(21.730.082.411)	27.274.618.885

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 31/12/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		332.221.483.308	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		527.370.916.788	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(145.596.395.780)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.997.677.060)	(21.083.058.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		702.998.327.256	(21.083.058.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(40.751.740.881)	31.699.616.891
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		129.173.274.325	97.473.657.434
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	88.421.533.444	129.173.274.325

Huỳnh Thị Phụng

Hà Thị Kim Thoa

Nguyễn Minh Tùng

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2022

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 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

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 bốn ngày 07 tháng 02 năm 2022.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 785.730.950.000 đồng; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 49 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 45 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm, 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 thuần trong năm 2021 giảm 98,55 tỷ đồng, tương ứng giảm 91,20% so với năm trước, lợi nhuận kế toán sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh giảm 20,11 tỷ đồng, tương ứng giảm 77,14% so với năm trước.

Trong năm 2021, theo chủ trương đã được Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt, Công ty đã phát hành tăng vốn theo phương thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, theo đó Vốn điều lệ của Công ty tăng từ 443,46 tỷ đồng lên 785,73 tỷ đồng. Mặt khác, Công ty đã phát hành thành công số lượng 2.375 trái phiếu thu về 237,50 tỷ đồng điều này dẫn tới tổng tài sản của Công ty tăng 238,13 tỷ đồng, tương đương 23,14% so với cùng kỳ năm trước.

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 31/12/2021

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . 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.

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 31/12/2021

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM.

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

2.6 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7 . 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.

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 31/12/2021

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.

2.8 . Tài sản cố định

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

2.9 . Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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.

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 31/12/2021

2.10 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.

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

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 04 năm.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

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 31/12/2021

2.14 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong 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.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18 . 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 31/12/2021
---	--

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- 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 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 và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

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.

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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 31/12/2021
---	--

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.
- b) Chính sách ưu đãi thuế
Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019 theo Nghị quyết số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021.
- 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 31/12/2021.

2.24 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.25 . Các bên liên quan

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

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

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

2.26 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	91.075.727	1.071.058.738
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.330.457.717	35.502.215.587
Các khoản tương đương tiền (*)	80.000.000.000	92.600.000.000
	88.421.533.444	129.173.274.325

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 80.000.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần FPT	FPT	32.011.138.510	31.387.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	16.771.436.250	16.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thẻ giới Di động	MWG	8.865.690.227	8.969.400.000	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	5.227.830.000	5.180.000.000	-	-
		62.876.094.987	61.536.900.000	-	-

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

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Dự án Chung cư Samsora Riverside	183.411.619	-	1.907.882.595	-
- Dự án Chung cư Samland Giai Việt	46.936.381.976	-	68.220.077.232	-
- Dự án Chung cư Samland Airport	11.227.909.000	-	11.329.946.212	-
- Phải thu chứng khoán kinh doanh	124.593.295.730	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	4.619.740.342	-	571.220.038	-
	187.560.738.667	-	82.029.126.077	-
b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán				
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	144.541.473.350	-	17.106.200.990	-
Các khoản phải thu khách hàng dài hạn	43.019.265.317	-	64.922.925.087	-
	187.560.738.667	-	82.029.126.077	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	2.021.300.000	-	4.668.840.000	-
Trả trước cho người bán khác	566.757.120	-	640.953.000	-
	2.588.057.120	-	5.309.793.000	-

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 31/12/2021

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằg Giang ^(*)	24.290.000.000	-	-	-
	24.290.000.000	-	-	-

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

- (*) Ngày 31/08/2021, tại Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết nghị thông qua việc Công ty cho Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằg Giang vay vốn. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/SAMLAND- BG/HDVV ngày 31/08/2021 và phụ lục hợp đồng cho vay số 01 ngày 30/11/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích cho vay: Bổ sung nguồn vốn sản xuất kinh doanh;
 - + Thời hạn cho vay: đến hết ngày 31/03/2022;
 - + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 24.290.000.000 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

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 31/12/2021

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.847.195.621	-	160.128.765	-
Tạm ứng	4.186.746.000	-	5.472.030.859	-
Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.902.500.000	-	4.934.500.000	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	286.221.387.000	-	300.846.570.000	-
Phải thu Dư Minh Đức ⁽³⁾	38.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác	682.307.680	-	1.035.599.080	-
	336.340.136.301	-	312.448.828.704	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.279.500.000	-	4.279.500.000	-
	4.279.500.000	-	4.279.500.000	-

⁽¹⁾ Bao gồm khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Dự án chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng Samland Riverside tại số 147, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục số 2 ngày 03/07/2018 của bản thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017, với tổng số tiền ký quỹ là 8.559.000.000 đồng. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 10.

⁽²⁾ Khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 10.

⁽³⁾ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2021/HTĐT/SLD-DUCDM ký ngày 28/12/2021:

- Mục đích hợp tác đầu tư: Thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
- Số tiền hợp tác đầu tư: 38,5 tỷ đồng;
- Các bên tham gia: Bên đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom và bên nhận đầu tư ông là Dư Minh Đức;
- Phương pháp phân chia kết quả hợp tác đầu tư: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên quan đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút đó (nếu có);
- Thời gian hợp tác đầu tư: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên đầu tư;
- Tình trạng tại ngày 31/12/2021: Bên đầu tư đã chuyển toàn bộ số tiền hợp tác đầu tư cho Bên nhận đầu tư.

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	17.411.703	-	15.298.044	-
Công cụ, dụng cụ	49.965.016	-	99.219.143	-
	67.376.719	-	114.517.187	-

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 31/12/2021

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Chung cư Samland Riverside ⁽¹⁾	126.366.787.856	126.366.787.856	120.297.906.155	120.297.906.155
Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	414.783.273.657	414.783.273.657	355.118.608.503	355.118.608.503
	541.150.061.513	541.150.061.513	475.416.514.658	475.416.514.658

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2021:

⁽¹⁾ Dự án Chung cư Samland Riverside:

- Địa điểm thực hiện: 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- 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 31/12/2021, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Trong năm, Công ty đã thực hiện vốn hóa một số chi phí vào chi phí đầu tư dự án này, bao gồm:
 - + Chi phí liên quan đến lợi nhuận phải trả của phần vốn góp hợp tác đầu tư cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát với tổng số tiền phát sinh trong năm nay là 15.965.356.177 đồng (năm trước: 27.191.052.299 đồng);
 - + Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phát sinh và chi phí phát hành trái phiếu từ các hợp đồng (thông tin chi tiết của hợp đồng xem tại Thuyết minh số 21 với tổng số tiền phát sinh trong năm nay là 18.183.147.540 đồng (năm trước: 0 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 31/12/2021

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	37.600.000	2.390.890.909	205.300.000	2.633.790.909
- Mua trong năm	-	-	63.320.000	63.320.000
Số dư cuối năm	37.600.000	2.390.890.909	268.620.000	2.697.110.909
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	37.600.000	1.186.432.674	47.530.002	1.271.562.676
- Khấu hao trong năm	-	298.861.362	35.060.004	333.921.366
Số dư cuối năm	37.600.000	1.485.294.036	82.590.006	1.605.484.042
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	1.204.458.235	157.769.998	1.362.228.233
Tại ngày cuối năm	-	905.596.873	186.029.994	1.091.626.867

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

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2021, 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 41.666.669 đồng. Khấu hao đã trích vào chi phí trong năm là 19.999.998 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất ^(*)	Nhà	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.099.000.000	1.670.226.833	3.769.226.833
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	81.627.777	400.854.456	482.482.233
- Khấu hao trong năm	46.644.444	66.809.070	113.453.514
Số dư cuối năm	128.272.221	467.663.526	595.935.747
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.017.372.223	1.269.372.377	3.286.744.600
Tại ngày cuối năm	1.970.727.779	1.202.563.307	3.173.291.086

Trong đó:

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

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

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 31/12/2021

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.396.666	3.083.334
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	32.108.665	40.849.938
	47.505.331	43.933.272
b) Dài hạn		
Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
Công cụ dụng cụ xuất dùng	316.985.427	476.404.804
Chi phí trả trước dài hạn khác	20.371.505	152.398.728
	9.016.995.652	9.308.442.252

(*) Chi phí hoa hồng bán hàng liên quan đến Dự án Chung cư Samland Riverside. Xem thông tin chi tiết của Dự án tại Thuyết minh số 10.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	1.700.928.319	1.700.928.319	3.489.248.319	3.489.248.319
Phải trả các đối tượng khác	903.794.455	903.794.455	1.195.648.656	1.195.648.656
	2.604.722.774	2.604.722.774	4.684.896.975	4.684.896.975
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	2.372.823.524	2.372.823.524	4.452.997.725	4.452.997.725
Phải trả người bán dài hạn	231.899.250	231.899.250	231.899.250	231.899.250
	2.604.722.774	2.604.722.774	4.684.896.975	4.684.896.975

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside (*)	8.538.633.697	9.805.650.002
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Giai Việt	3.683.043.364	-
Phải trả các đối tượng khác	126.666.665	126.666.665
	12.348.343.726	9.932.316.667

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

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 31/12/2021

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.900.497.539	1.118.026.094	3.017.062.226	-	1.001.461.407
Thuế Thu nhập cá nhân	-	429.725.219	2.447.643.569	1.881.257.520	-	996.111.268
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	3.330.222.758	3.569.669.663	4.902.319.746	-	1.997.572.675

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.

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 31/12/2021

18

CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	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 (*)	20.447.945.205	27.191.052.299
- Chi phí lãi vay	7.219.095.890	-
- Chi phí lãi trái phiếu	273.287.671	-
- Chi phí hoa hồng	349.556.773	473.972.773
- Trích trước chi phí dự án chung cư Samsora Riverside	371.442.750	701.442.750
- Chi phí phải trả khác	752.500.000	601.300.000
	29.413.828.289	28.967.767.822

(*) Xem thông tin chi tiết của dự án tại Thuyết minh số 10.

19

DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	48.000.000	48.000.000
	48.000.000	48.000.000
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	1.980.000.000	1.272.000.000
	1.980.000.000	1.272.000.000

20

PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	31.425.000	24.745.560
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	397.241.520	328.673.364
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.541.290	99.551.880
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát	-	462.125.277.777
- Thu hộ phí bảo trì dự án (*)	17.774.533.666	20.671.638.797
- Khoản phải nộp thuế GTGT vãng lai	-	882.892.084
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	365.838.527	21.024.144
	18.690.580.003	484.153.803.606
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	106.655.484	211.223.640
	106.655.484	211.223.640

(*) Phí bảo trì chung cư của Dự án chung cư Samsora Riverside Công ty đã thu nhưng chưa bàn giao cho Ban quản trị do dự án này chưa thành lập Ban quản trị chung cư.

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 31/12/2021

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

- (1) Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 79079/2020/HĐKQ-TCSC ngày 21/07/2020 với những điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Mua chứng khoán giao dịch ký quỹ;

+ Thời hạn ứng trước: 03 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay;

+ Lãi suất ứng trước: 0,0288%/ngày;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 30.728.753.868 đồng;

+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản là toàn bộ số dư tiền, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.

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

- (2) Hợp đồng tín dụng số 020-48/21/VAB/HĐTDTDH ngày 26/05/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

+ Thời hạn của hợp đồng: 36 tháng;

+ Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại các Giấy nhận nợ; Lãi suất đang áp dụng cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 11,5%/năm;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 117.000.000.000 đồng;

+ Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án số 020-119/21/VAB/HĐTC ngày 26/05/2021, tài sản thế chấp là toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, thực hiện và kinh doanh, khai thác lô LK-C18 đến LK-C32 của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

- (3) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu Công ty đã phát hành trong năm như sau:
- Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021, Đại hội cổ đông đã quyết nghị thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 với số lượng 2.500 trái phiếu với mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu với mục đích bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Căn cứ Nghị quyết số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, trong tháng 06 năm 2021 Công ty đã phát hành thành công số lượng 2.375 trái phiếu với mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, tổng giá trị phát hành là 237,5 tỷ đồng. Tổng chi phí phát hành trái phiếu là 4.826.912.000 đồng. Một số thông tin về trái phiếu như sau:

- Mục đích: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Lãi suất: 10,5%/năm;

- Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng;

- Ngày phát hành: 28/06/2021;

- Ngày đáo hạn: 28/06/2023;

- Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành từ việc đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng (Samland Riverside) tại 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;

- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 233.905.767.140 đồng.

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 31/12/2021

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	422.347.860.000	-	609.934.999	66.773.074.979	489.730.869.978
Lãi trong năm trước	-	-	-	26.076.247.089	26.076.247.089
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(21.117.393.000)	(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)	(5.002.000.000)
Số dư cuối năm trước	443.463.730.000	-	609.934.999	45.614.059.068	489.687.724.067
Số dư đầu năm nay	443.463.730.000	-	609.934.999	45.614.059.068	489.687.724.067
Tăng vốn trong năm nay ^(***)	332.569.120.000	-	-	-	332.569.120.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(347.636.692)	-	-	(347.636.692)
Lãi trong năm nay	-	-	-	5.959.962.126	5.959.962.126
Cổ tức bằng tiền ^(*)	-	-	-	(11.019.666.470)	(11.019.666.470)
Cổ tức bằng cổ phiếu ^(**)	9.698.100.000	-	-	(9.698.100.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Số dư cuối năm nay	785.730.950.000	(347.636.692)	609.934.999	29.356.254.724	815.349.503.031

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 31/12/2021

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 15/10/2021, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	26.076.247.089
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5,75	1.500.000.000
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 142 đồng)	42,26	11.019.666.470
Tăng vốn từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối	37,19	9.698.100.000
Lợi nhuận chưa phân phối	14,80	3.858.480.619

(**) Căn cứ Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 15/10/2021, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 969.810 cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm là 9.698.100.000 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 17/12/2021.

(***) Thông tin Thuyết minh bổ sung:

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021, Đại hội cổ đông đã quyết nghị thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với số lượng chào bán tối đa là 44.346.373 cổ phiếu. Phương án sử dụng vốn sau khi phát hành sẽ được dùng để đầu tư phát triển dự án khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2ha), dùng để nộp thuế và trả lương người lao động cho giai đoạn từ năm 2021 đến 2023.

Ngày 31/05/2021, tại Nghị quyết số 13/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết nghị thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với số lượng chào bán tối đa là 44.346.373 cổ phiếu. Phương án sử dụng vốn sau khi phát hành sẽ được dùng để đầu tư phát triển dự án khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2ha), dùng để nộp thuế và trả lương người lao động cho giai đoạn từ năm 2021 đến 2023.

Ngày 16/09/2021, tại Nghị quyết số 23/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng quản trị đã quyết nghị thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và đã công bố báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra Công chúng số 149/2021/CV-SLD ngày 16/09/2021 với thông tin như sau:

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 33.256.912 cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm là 332.569.120.000 đồng, chi phí phát hành là 347.636.692 đồng;
- Đối tượng được phân phối: cổ đông hiện hữu;
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 06/09/2021.

Ngày 29 tháng 09 năm 2021, Nghị quyết số 24/2021/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành so với phương án đã được Đại hội cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021. Theo đó, tiền thu được từ đợt phát hành đã được Công ty dùng để trả nợ gốc vay ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, đầu tư tài chính ngắn hạn, thanh toán một số chi phí kinh doanh, tiền còn lại chưa sử dụng đang được gửi tiết kiệm có kỳ hạn và không kỳ hạn.

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 31/12/2021

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	VND
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	85,71	673.452.460.000	74,99	332.569.120.000
- Các cổ đông khác	14,29	112.278.490.000	25,01	110.894.610.000
	100	785.730.950.000	100	443.463.730.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	443.463.730.000	422.347.860.000
- Vốn góp tăng trong năm	342.267.220.000	21.115.870.000
- Vốn góp cuối năm	785.730.950.000	443.463.730.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	99.551.880	65.216.880
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	20.717.766.470	42.233.263.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		21.083.058.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(10.997.677.060)	(21.083.058.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	(9.698.100.000)	(21.115.870.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(9.698.100.000)	(21.115.870.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	121.541.290	99.551.880

d) Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.573.095	44.346.373
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	44.346.373
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	44.346.373
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	609.934.999

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 31/12/2021

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

a) Tài sản cho thuê ngoài		
Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:		
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.353.327.686	2.239.924.530
- Trên 1 năm đến 5 năm	767.539.444	894.591.353
- Trên 5 năm	138.000.000	-
b) Tài sản thuê ngoài		
Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:		

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	669.950.000	2.425.920.000

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán dự án chung cư Giai Việt	7.200.000.000	54.209.587.600
Doanh thu bán căn hộ dự án chung cư Samsora Riverside	-	34.595.992.274
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.750.817.065	10.405.838.948
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	-	10.415.500.000
	21.950.817.065	109.626.918.822

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	12.441.600.000	1.569.154.532
	12.441.600.000	1.569.154.532

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn bán dự án chung cư Giai Việt	-	35.392.399.896
Giá vốn bán căn hộ dự án chung cư Samsora Riverside	-	22.988.217.566
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.081.519.922	12.990.077.021
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	5.300.649.526
	15.081.519.922	76.671.344.009

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 31/12/2021

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.856.418.052	6.468.882.202
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	25.143.433.901	4.858.909.691
Lợi nhuận từ hợp tác góp vốn	-	4.064.555.556
	28.999.851.953	15.392.347.449
	-	670.833.335
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39.)		

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	34.120.553	-
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	2.177.784.247	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.442.904.760	-
Chi phí bán chứng khoán	205.866.579	64.980.581
	3.860.676.139	64.980.581

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.421.672	32.944.778
Chi phí nhân công	1.284.568.708	1.717.210.595
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.909.075	2.107.987.267
Chi phí khác bằng tiền	18.397.591	110.234.904
	1.348.297.046	3.968.377.544

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108.545.847	71.814.280
Chi phí nhân công	6.370.814.210	8.368.966.469
Chi phí khấu hao tài sản cố định	333.921.366	316.391.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.561.180.460	2.259.696.143
Chi phí khác bằng tiền	1.875.592.999	2.111.377.163
	10.250.054.882	13.128.245.419

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 31/12/2021

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền phạt thu được	68.979.918	584.469.470
Phí quản lý hồ sơ hành chính	-	367.691.127
Thu nhập khác	12.973	428.602.538
	68.992.891	1.380.763.135

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản bị phạt	823.558.027	504.202.361
Chi phí khác	135.967.673	7.804.509
	959.525.700	512.006.870

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	7.077.988.220	30.485.920.451
Các khoản điều chỉnh tăng	907.912.448	1.011.746.422
- Chi phí không hợp lệ	907.912.448	1.011.746.422
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.985.900.668	31.497.666.873
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.597.180.134	6.299.533.375
Ưu đãi thuế TNDN (Giảm 30% thuế TNDN) (*)	(479.154.040)	(1.889.860.013)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.118.026.094	4.409.673.362
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	(165.825.570)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	2.900.497.539	9.268.628.613
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.017.062.226)	(10.611.978.866)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.001.461.407	2.900.497.539

(*) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019 theo Nghị quyết số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ.

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 31/12/2021

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.959.962.126	26.076.247.089
Các khoản điều chỉnh	-	(1.500.000.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.500.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.959.962.126	24.576.247.089
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	53.813.141	45.316.183
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	111	542

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 22, Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021 đã thông qua phương án trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020 của Công ty và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 15/10/2021, 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 2020, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo năm 2020	Số trình bày lại năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	26.076.247.089	26.076.247.089
Các khoản điều chỉnh	-	(1.500.000.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.500.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	26.076.247.089	24.576.247.089
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	44.346.373	45.316.183
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	588	542

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các 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.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	65.733.546.855	279.810.021.811
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	444.826.704	496.515.620
Chi phí nhân công	9.316.398.700	12.864.083.657
Chi phí khấu hao tài sản cố định	467.374.878	670.705.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.177.308.226	13.356.777.561
Chi phí khác bằng tiền	2.273.963.342	2.698.617.862
	92.413.418.705	309.896.721.795

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 31/12/2021

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.421.533.444	-	129.173.274.325	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	528.180.374.968	-	398.757.454.781	-
Các khoản cho vay	24.290.000.000	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	62.876.094.987	(1.442.904.760)	-	-
	703.768.003.399	(1.442.904.760)	527.930.729.106	-
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			381.634.521.008	-
Phải trả người bán, phải trả khác			21.401.958.261	489.049.924.221
Chi phí phải trả			29.413.828.289	28.967.767.822
			432.450.307.558	518.017.692.043

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng chứng khoán kinh doanh đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Đầu tư ngắn hạn	61.433.190.227	-	-	61.433.190.227
	61.433.190.227	-	-	61.433.190.227

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 31/12/2021

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.421.533.444	-	-	88.421.533.444
Phải thu khách hàng, phải thu khác	480.881.609.651	31.157.062.853	16.141.702.464	528.180.374.968
Các khoản cho vay	24.290.000.000	-	-	24.290.000.000
	593.593.143.095	31.157.062.853	16.141.702.464	640.891.908.412
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	129.173.274.325	-	-	129.173.274.325
Phải thu khách hàng, phải thu khác	329.555.029.694	43.169.437.652	26.032.987.435	398.757.454.781
	458.728.304.019	43.169.437.652	26.032.987.435	527.930.729.106

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	30.728.753.868	350.905.767.140	-	381.634.521.008
Phải trả người bán, phải trả khác	21.063.403.527	338.554.734	-	21.401.958.261
Chi phí phải trả	29.413.828.289	-	-	29.413.828.289
	81.205.985.684	351.244.321.874	-	432.450.307.558
Tại ngày 01/01/2021				
Phải trả người bán, phải trả khác	488.606.801.331	443.122.890	-	489.049.924.221
Chi phí phải trả	28.967.767.822	-	-	28.967.767.822
	517.574.569.153	443.122.890	-	518.017.692.043

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

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 31/12/2021

37

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	288.638.237.648	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	237.500.000.000	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	140.909.483.780	-

38

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

39

NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Sam Holdings

Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm

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 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	-	670.833.335
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	670.833.335
Chi cổ tức	9.444.963.008	15.836.625.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	9.444.963.008	15.836.625.000
Cho vay	-	40.000.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	40.000.000.000
Thu hồi nợ vay	-	40.000.000.000
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	40.000.000.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	343.101.000.000	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	343.101.000.000	-
Trả vốn góp hợp tác đầu tư	343.101.000.000	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	343.101.000.000	-
Nhận vốn góp	332.568.419.639	-
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	332.568.419.639	-
Mua hàng hóa dịch vụ	20.418.183	243.828.129
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	20.418.183	243.828.129

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 31/12/2021

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Thu nhập và thù lao			
- Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	229.366.665	345.265.443
- Nguyễn Minh Tùng	Thành viên HĐQT	431.572.889	-
	Tổng Giám đốc		
- Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	1.071.492.578	1.653.763.443
- Lê Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	180.728.887	335.010.762
- Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT	180.728.887	267.845.443
- Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	526.455.000	-
- Phương Xuân Thụy	(*)	179.542.224	689.715.050
- Chung Thị Kiều Ngân	(*)	1.428.929.000	2.106.320.749
- Hồ Bạch Thảo	(*)	-	762.117.000

(*) Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc miễn nhiệm trong năm 2021.

40

SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Huỳnh Thị Phụng

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Tùng

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2021

Tp.Hồ Chí Minh, Ngày 06 tháng 04 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN MINH TÙNG