

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 86 /GCN-UBCK do
Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09 tháng 7 năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày tháng năm 2021, tại:

SAM LAND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Trụ sở chính: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Điện thoại: (84-28) 3512 0002 Fax: (84-28) 3512 6392
Website: samland.com.vn

NSI
National Securities

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính: Tầng 6, Tòa nhà Prime Centre, số 53 Quang Trung, Phường Nguyễn Du,
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475
Chi nhánh: Tầng 9, số 66 Phố Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành
phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305
Website: nsi.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Chung Thị Kiều Ngân

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính

Số điện thoại: (84-28) 3512 0002

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020)

SAM LAND

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	44.346.373 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	443.463.730.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Trụ sở chính:	Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại:	(84.24) 3824 1990 Fax: (84.24) 3825 3973
Chi nhánh:	Lầu 3, tòa nhà Galaxy 9, số 9 Nguyễn Khoái, phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(84.28) 3945 0505 /0606 Fax: (84.28) 3945 1106

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính:	Tầng 6, Tòa nhà Prime Centre, số 53 Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475
Chi nhánh:	Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	3
1. Tổ chức phát hành	3
2. Tổ chức tư vấn	3
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	3
1. Rủi ro về kinh tế	3
2. Rủi ro về luật pháp	5
3. Rủi ro đặc thù	6
4. Rủi ro về đợt chào bán	7
5. Rủi ro pha loãng	8
6. Rủi ro quản trị công ty	9
7. Rủi ro khác	9
III. CÁC KHÁI NIỆM	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	10
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	10
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	11
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành	12
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	13
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	15
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	16
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác	17
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	17
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	17
10. Hoạt động kinh doanh	20
11. Chính sách đối với người lao động	35
12. Chính sách cổ tức	37
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	37
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành :	37
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	37
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	37

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	37
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	37
2. Tình hình tài chính	40
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	44
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	45
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	47
1. Thông tin về cổ đông sáng lập	47
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	47
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.....	48
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	70
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	75
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	79
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	80
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	80
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH), TỔ CHỨC TƯ VẤN	81
XIII. PHỤ LỤC	82

báo thị trường thế giới không có biến động quá lớn về giá và các chính sách kinh tế vĩ mô hàng đầu như chính sách tài khoá và chính sách tiền tệ đều lấy ổn định, thận trọng làm phương châm chỉ đạo.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản như SAMLAND, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay. Vì thế Ban điều hành thường xuyên thực hiện việc: (1) xác định, đánh giá các chi phí phát sinh thực tế; (2) lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng chu kỳ; (3) điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.3 Lãi suất

Lãi suất tiền gửi đang ở mức thấp, chỉ còn khoảng 2,35%/năm kỳ hạn một tháng; từ 6 đến 8 tháng là 3,8%/năm; lãi suất cao nhất khi gửi kỳ hạn từ 12 đến 36 tháng cũng chỉ 4,6%-6,0%/năm. Các ngân hàng thương mại vẫn đang dư thừa nguồn vốn từ cuối năm 2020 trong bối cảnh tín dụng chưa tăng tương xứng. Với tăng trưởng lạm phát được đánh giá sẽ tiếp tục ở mức thấp trong năm 2021, lãi suất được kỳ vọng sẽ duy trì mặt bằng thấp so với các năm 2019 trở về trước.

Nhu cầu vốn của Tổ chức phát hành cho hoạt động kinh doanh tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng. SAMLAND chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. 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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Trên cơ sở theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

1.4 Tỷ giá hối đoái

Là một trong những rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

2. Rủi ro về luật pháp

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

Sự thay đổi của Luật và các văn bản dưới Luật sẽ có ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động vận hành doanh nghiệp. Nghị định 25/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành có hiệu lực kể từ ngày 20/4/2020 giúp rút ngắn các thủ tục cho các chủ đầu tư bất động sản trong việc triển khai các dự án mới. Mặc dù các chính sách liên quan đến

lĩnh vực Bất động sản đang dần được tháo gỡ nhưng vẫn còn nhiều bất cập cho các công ty trong ngành nói chung và SAMLAND nói riêng. Bên cạnh đó, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành vào 26/11/2019 và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được ban hành vào 17/06/2020 cùng có hiệu lực từ 01/01/2021. Công ty đã tập trung cập nhật những thay đổi này, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty và đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh trong năm 2021 đã được ĐHĐCĐ thường niên 2020 thông qua. Việc xây dựng một hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học cũng sẽ giúp Công ty hoạt động một cách hiệu quả, đảm bảo giảm thiểu rủi ro về mặt quản trị xuống mức thấp nhất.

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự tăng trưởng của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh lân cận có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn SSG, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, CTCP Him Lam, CTCP Bất động sản Tiến Phước, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt,... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitalLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh trực tiếp về mặt thị phần với SAMLAND. Do vậy, để tăng cường, xây dựng vị thế trên thị trường, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những Dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng, phù hợp với đại đa số tầng lớp trung lưu hiện nay, người có thu nhập cao và trung bình.

3.2 Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, vốn có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù để giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn... Do SAMLAND đang triển khai thực hiện nhiều dự án, trong trường hợp tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty có thể sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy vậy với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí cho từng dự án.

3.3 Rủi ro giải phóng mặt bằng

Giải phóng mặt bằng luôn là một trong những vấn đề lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và SAMLAND nói riêng. Địa bàn kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu ở TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Bình Dương, vốn là những khu vực luôn trong tình trạng đầu cơ nên giá đất thường đắt đỏ. Bên cạnh đó, việc giải phóng mặt bằng cũng có thể sẽ gặp những khó khăn với chính quyền địa phương về việc thủ tục bàn giao, các chi phí phát sinh, ... Chính vì thế, SAMLAND luôn chủ động chuẩn bị nguồn vốn, quỹ đất phục vụ cho các dự án. Công ty cũng liên hệ, phối hợp với các cơ quan chức năng để giải quyết tốt công tác giải phóng mặt bằng, tránh chậm trễ, phát sinh nhiều vấn đề mới; tổ chức các buổi gặp mặt giữa cơ quan Nhà nước, đại diện Công ty và các hộ dân trong khu vực ảnh hưởng có thể cùng thương thảo, giải quyết các khó khăn, các mâu thuẫn trong quá trình giải phóng mặt bằng, hỗ trợ công tác tái định cư cho người dân.

3.4 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

SAMLAND hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, SAMLAND có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước cũng như nước ngoài, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

3.5 Rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán

Tương tự như các công ty khác hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, SAMLAND có tổng mức dư nợ vay khá lớn nhằm mục đích đẩy mạnh các hoạt động phát triển dự án. Vì vậy, khi gặp phải các vấn đề về tiến độ thi công bị đình trệ, hoặc thị trường bất động sản diễn biến tiêu cực dẫn đến nhu cầu mua nhà của khách hàng giảm sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả các khoản nợ vay đến hạn của Công ty.

3.6 Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Tài sản của SAMLAND là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian từ lúc mở bán đến khi bàn giao thường kéo dài từ 24 đến 30 tháng. Do đó, cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của SAMLAND có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt hoặc đòi hỏi giá bán sản phẩm phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó trong điều kiện trị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng. Hiện nay, hầu hết các dự án của SAMLAND đều nằm ở những vị trí đắc địa, khu dân cư đông đúc và vì thế thời gian bán và thu hồi vốn nhanh. Vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do SAMLAND đang phát triển cũng được giảm thiểu một cách tối đa.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Đợt chào bán này của Công ty không có đơn vị bảo lãnh phát hành, do vậy có thể xảy ra trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua, dẫn đến Công ty không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo phương án Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Công ty xác định tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án: Tối thiểu đạt 70% tổng số cổ phiếu chào bán để thực hiện dự án. Công ty Cổ phần Sam Holdings đã cam kết sẽ thực hiện góp vốn theo đúng tỷ lệ sở hữu để thực hiện dự án. Theo đó, phần góp vốn của Công ty cổ phần Sam Holdings theo tỷ lệ sở hữu là 332.569.120.000 đồng, tương ứng 74,99% tỷ lệ chào bán.

Trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn như dự kiến, từ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán, Công ty sẽ ưu tiên sử dụng vào Đầu tư phát triển Dự án Nhơn Trạch, số vốn còn lại sẽ bổ sung cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong trường hợp nguồn vốn này không đảm bảo đủ nhu cầu vốn cần thiết, Công ty sẽ huy động từ các nguồn khác như vay Ngân hàng để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán theo các quy định hiện hành.

Trong trường hợp xấu nhất, đợt phát hành này không đảm bảo đủ tỷ lệ thành công tối thiểu để thực hiện dự án là 70% thì đợt chào bán bị hủy bỏ. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo phương thức quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật Chứng Khoán và sẽ thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.

5. Rủi ro pha loãng

5.1 Rủi ro pha loãng EPS và BVPS

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 44.346.373 cổ phiếu.

Giả sử đợt phát hành lần này của Công ty sẽ bán hết 100% thì số lượng cổ phiếu đang lưu hành của SAMLAND sau phát hành là **88.692.746 cổ phiếu**, số lượng phát hành thêm là **44.346.373 cổ phiếu**. Do số lượng cổ phiếu của Công ty tăng, nên sau khi phát hành thì thu nhập dự kiến trên một cổ phiếu (EPS) và Giá trị sổ sách trên cổ phiếu (BVPS) năm 2020 của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đến ngày 30/06/2021, đợt phát hành này sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Năm 2021 (dự kiến)
1	Lợi nhuận sau thuế	đồng	50.304.000.000
2	Vốn chủ sở hữu trước thời điểm phát hành	đồng	489.687.724.067
3	Số lượng cổ phiếu trước phát hành	cổ phiếu	44.346.373
4	Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	cổ phiếu	44.346.373
5	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành {=(3)+(4)}	cổ phiếu	88.692.746
6	Số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm 30/06/2021 {=((3)x(số tháng)+(5)x(số tháng))/12}	cổ phiếu	66.519.560
7	Vốn chủ sở hữu dự kiến sau phát hành {=(2)+Giá chào bán x (4)}	đồng	933.151.454.067
8	EPS nếu không phát hành {=(1)/(3)}	đồng/cổ phiếu	1.134
9	EPS nếu có phát hành {=(1)/(6)}	đồng/cổ phiếu	756
10	Tỷ lệ pha loãng EPS do phát hành	%	50.0%
11	BVPS trước khi phát hành {=(2)/(3)}	đồng/cổ phiếu	11.042
12	BVPS sau khi phát hành {=(7)/(5)}	đồng/cổ phiếu	10.521
13	Tỷ lệ pha loãng BV do phát hành	%	4,95%

Trên thực tế, sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như BVPS của Công ty. Mức độ pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để đầu tư một cách hiệu quả nhất, mang lại sự tăng trưởng tốt hơn và hiệu quả hơn trong tương lai.

5.2 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Cổ phiếu SLD của Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM chưa được niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán. Vì vậy, Công ty chưa có cơ sở để xác định được rủi ro pha loãng giá cổ phiếu trên thị trường.

5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Việc tăng quy mô vốn có thể gây ra rủi ro về quản trị Công ty như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống. Tuy nhiên, để tăng cường công tác quản trị, Ban lãnh đạo SAMLAND đã từng bước xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty nhằm mục đích giảm thiểu rủi ro và tối đa lợi ích cổ đông.

7. Rủi ro khác

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

SAMLAND / SLD / Tổ chức phát hành / Công ty	: Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM
NSI / Tổ chức tư vấn	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
CTCP	: Công ty cổ phần
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BKS	: Ban kiểm soát
TGD	: Tổng Giám đốc
KTT	: Kế toán trưởng
Sở KHĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
CN.ĐKKD	: (Giấy) Chứng nhận đăng ký kinh doanh
ROA	: Hệ số LNST / Tổng tài sản bình quân
ROE	: Tỷ lệ LNST / Vốn chủ sở hữu bình quân
EPS	: Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu
BVPS	: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
TNCN	: (thuế) Thu nhập cá nhân
TNDN	: (thuế) Thu nhập doanh nghiệp

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

1.1 Giới thiệu về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
- Tên tiếng Anh: SACOM LAND CORPORATION
- Tên viết tắt: SACOMLAND
- Mã cổ phiếu: SLD Sàn niêm yết/đăng ký giao dịch: Không có
- Trụ sở chính: Khu công nghiệp Biên Hòa 1 (trong khuôn viên Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu Viên Thông), Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại: (84-28) 3512 0002 Fax: (84-28) 3512 6392
- Website: samland.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020
- Vốn điều lệ: 443.463.730.000 đồng
- Logo: 
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Quốc Vinh – Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai:

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4311	Phá dỡ
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4321	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng.
7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định).
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4221	Xây dựng công trình điện

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4291	Xây dựng công trình thủy
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí)
8129	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
7830	Cung ứng và quản lý nguồn lao động (trừ cho thuê lại lao động, chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định).
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM được thành lập vào 07/07/2008 với số vốn điều lệ ban đầu là 200 tỷ đồng. SAMLAND định hướng vào phân khúc khách hàng có thu nhập cao và trung bình và đề xuất nhãn hiệu SAMLAND trong chiến lược xây dựng thương hiệu. Ngoài ra, SAMLAND cũng chú trọng xây dựng đội ngũ cán bộ và nhân viên nhằm đáp ứng các yêu cầu chất lượng cao trong các dịch vụ như tư vấn bất động sản, quản lý xây dựng, quản lý bất động sản...

Những cột mốc phát triển quan trọng:

2008	Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập từ tháng 08/2008 với số vốn điều lệ ban đầu là 200 tỷ đồng, SAMLAND định hướng vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình và cao, đề xuất nhãn hiệu SAMLAND trong chiến lược xây dựng thương hiệu
2009	Dự án xây dựng đầu tiên được khởi công và mang tên SAMLAND Riverview, cao ốc căn hộ và văn phòng 12 tầng tại trung tâm quận Bình Thạnh (178/6 Nguyễn Văn Thương, P.25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh)
2011 - 2013	Dự án SAMLAND RiverView hoàn thành đúng tiến độ và ghi dấu ấn đầu tiên cho thương hiệu SAMLAND. Các dự án khác cũng được triển khai, có dự án khu dân cư Nhơn Trạch 55,2 ha, dự án SAMLAND Giai Việt 222 căn hộ, phân phối 70 căn hộ Hoàng Anh

2015 - 2016	Khởi công dự án SAMLAND Airport và bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Đồng thời, vốn điều lệ của Công ty cũng được nâng lên 402.236.090.000 đồng
2017 - 2018	+ Triển khai Dự án Samsora Riverside tại Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương, 3 block 22 tầng (1.125 căn hộ và 11 shophouse) và Dự án Nhơn Trạch (Đồng Nai) là 55,2 ha + Ngày 18/01/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đăng ký công ty đại chúng theo công văn số 465/UBCK-GSDC cho Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM. + Ngày 05/03/2018, đăng ký thành công mã cổ phiếu SLD tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán.
2019	Dự án Samsora Riverside bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Ngày 20/12/2019 SAMLAND đã thông qua tăng vốn điều lệ Công ty lên 422.347.860.000 đồng bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu
2020	Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ Công ty lên 443.463.730.000 đồng thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Nguồn: SAMLAND

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Sơ đồ tổ chức của Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM



Văn phòng giao dịch: là địa điểm Công ty có thể bán hàng, cung cấp dịch vụ, thực hiện các hoạt động kinh doanh đã được Cơ quan Nhà nước cấp phép.

Sàn giao dịch SAMLAND: là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng bất động sản Công ty và là trung gian kết nối SAMLAND đến thị trường, tại đây cung cấp đầy đủ các dịch vụ và công cụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Nhà đầu tư, đồng thời thông qua sàn giao dịch SAMLAND cũng có thể xác định được nhu cầu của từng đối tượng khách hàng từ đó định hướng được phân khúc sản phẩm phù hợp cho hoạt động của doanh nghiệp.

Công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường giao dịch bất động sản minh bạch về giá cả và thông tin sản phẩm, để có thể tạo ra nhiều giá trị kinh tế đóng góp vào sự phát triển chung của thị trường.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM



Đại hội đồng cổ đông: 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.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông bầu ra, đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay gồm 06 thành viên:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| 1. Ông Phương Xuân Thụy | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| 2. Ông Nguyễn Minh Tùng | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị |

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| 3. Ông Phương Quốc Vĩnh | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 4. Bà Lê Thị Lan Hương | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 5. Ông Trần Việt Anh | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 6. Nguyễn Thu Hằng | Thành viên Hội đồng quản trị |

Ban Kiểm soát: là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát Công ty hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của mình.

Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay gồm 03 thành viên:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Ông Lê Văn Minh | Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2. Bà Võ Nữ Từ Anh | Kiểm soát viên |
| 3. Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc | Kiểm soát viên |

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay gồm 02 thành viên:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Ông Phương Quốc Vĩnh | Tổng Giám đốc |
| 2. Bà Chung Thị Kiều Ngân | Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính |

Ban Đầu tư và Phát triển dự án:

- Tìm kiếm, phân tích và đề xuất các dự án đầu tư nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch của Công ty;
- Mua bán, sáp nhập doanh nghiệp, đề xuất mở rộng Công ty hình thành các công ty con, công ty liên kết;
- Thực hiện các thủ tục phát triển dự án đầu tư.

Ban Kỹ thuật:

- Thực hiện quản lý và tổ chức thi công bao gồm quản lý tiến độ và chất lượng các công trình xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư;
- Tổ chức các hồ sơ thầu và xét các gói thầu phục vụ cho dự án;

Ban Kinh doanh:

- Quản lý và triển khai các hoạt động tiếp thị, bán và cho thuê các sản phẩm bất động sản, đảm bảo mục tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch đề ra;
- Phối hợp với các phòng ban trong quản lý tài sản và thu hồi dòng tiền từ kinh doanh hiệu quả;
- Xây dựng chiến lược phát triển nguồn khách hàng, chiến lược và các hoạt động tiếp thị, quản lý sản phẩm giao dịch và nhà mẫu;

Ban Tài chính - Kế toán:

- Thực hiện chức năng quản lý tài chính, kế toán, hạch toán kế toán, phân tích hoạt động kinh doanh, kiểm soát tài chính kế toán tại công ty;
- Tổ chức công tác kế toán, và bộ máy kế toán, phù hợp với tổ chức kinh doanh của công ty;
- Thực hiện các công việc về nghiệp vụ chuyên môn kế toán theo đúng nguyên tắc, chuẩn mực kế toán và quy định hiện hành của Nhà Nước

Ban Hành chính - Nhân sự:

- Tổ chức thực hiện các công tác quản lý và phát triển nguồn nhân lực để phục vụ tốt chiến lược kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện các công tác hành chính quản trị nhằm đảm bảo các hoạt động điều hành, quản lý của Công ty;
- Quản lý và bố trí nhân lực, bảo hộ lao động, chế độ chính sách, chăm sóc sức khỏe, cho người lao động theo luật và theo quy định của Công ty;
- Kiểm tra đôn đốc các bộ phận trong công ty thực hiện nghiêm túc nội quy, quy định, quy chế Công ty.
- Quản lý, vận hành các tòa nhà hoạt động theo đúng chức năng. Đảm bảo về an ninh trật tự, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường cho cư dân sinh sống;
- Hướng dẫn cư dân thực hiện nghiêm túc nội quy tòa nhà, quy chế sử dụng các tiện ích chung, đảm bảo hiệu quả sử dụng các thiết bị, tài sản thuộc tòa nhà quản lý.
- Hướng dẫn, thực hiện các thủ tục hành chính (tạm trú, tạm vắng), quản lý hành chính đối với cư dân người nước ngoài theo đúng quy định Nhà nước.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS
- Tên Tiếng Anh: SAM HOLDINGS CORPORATION
- Tên viết tắt: SAM HOLDINGS
- Mã cổ phiếu: SAM Sàn niêm yết: HOSE
- Trụ sở: 152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-28) 3512 2919 Fax: (84-28) 3512 8632
- Website: www.samholdings.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600253537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/03/1998, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 18/11/2019.
- Vốn điều lệ: 2.565.045.400.000 đồng
- Logo:



- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Việt Anh Chức vụ: Tổng giám đốc
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác, Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh khu nghỉ dưỡng du lịch, Sản xuất nông nghiệp và Đầu tư tài chính.
- Tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM: 74,99%.
- Tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM: 74,99%.

5.2 Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức phát hành

Không có

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Đơn vị tính: triệu đồng

Thời điểm	Vốn điều lệ	Giá trị vốn tăng/giảm	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ quan xét duyệt
7/7/2008	121.000		03 cổ đông góp vốn thành lập	- Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai - Giấy CN.ĐKKD số 3601028125 lần đầu ngày 7/7/2008
28/2/2012	200.000	+ 79.000	Chào bán cho một trong 03 cổ đông hiện hữu	- Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai - Giấy CN.ĐKKD số 3601028125 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 28/02/2012; - Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 09/02/2012 về việc cho Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu Viễn thông góp thêm toàn bộ số cổ phần được quyền chào bán (7.900.000 cổ phần).
23/11/2015	402.236	+ 202.236	Chào bán cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư khác	- Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai - Giấy CN.ĐKKD số 3601028125 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 23/11/2015; - Đại hội đồng cổ đông: Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 04/2015/BB-ĐHĐCĐ ngày 11/11/2015; - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/11/2015.
20/9/2019	422.348	+ 20,112	phát hành cổ phiếu trả cổ tức	- Công văn số 5399/UBCK-QLCB ngày 6/9/2019 của UBCKNN về việc nhận đầy đủ tài liệu phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018; - Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai - Giấy CN.ĐKKD số 3601028125 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 22/01/2020; - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ 15/03/2019; - Biên bản ĐHĐCĐ số 01/2019/BBH-ĐHĐCĐTN 15/03/2019.

Thời điểm	Vốn điều lệ	Giá trị vốn tăng/giảm	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ quan xét duyệt
9/10/2020	443.463	+ 21.115	phát hành cổ phiếu trả cổ tức	- Công văn số 5680/UBCK-QLCB ngày 21/9/2020 của UBCKNN về việc nhận đầy đủ tài liệu phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019; - Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai - Giấy CN.ĐKKD số 3601028125 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020; - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ 26/06/2020; - Biên bản ĐHĐCĐ số 01/2020/BB-ĐHĐCĐ 26/06/2020.

Nguồn: SAMLAND

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác
Không có.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: đồng

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Cổ đông trong nước	44.346.373	602	443.463.730.000	100%
	- Cá nhân	11.089.461	601	110.894.610.000	25,01%
	- Tổ chức	33.256.912	1	332.569.120.000	74,99%
2	Cổ đông nước ngoài	-	-	-	0%
	- Cá nhân	-	-	-	0%
	- Tổ chức, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-	0%
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	0%
	TỔNG CỘNG	44.346.373	602	443.463.730.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông SAMLAND tại ngày 01/04/2021

8.2 Cổ phiếu ưu đãi: Không có

8.3 Các loại chứng khoán khác: Không có

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật

Căn cứ các Điều ước quốc tế có liên quan và căn cứ vào các quy định của pháp luật Việt Nam về các ngành nghề mà Công ty đã đăng ký, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM ở thời điểm hiện tại cho từng ngành nghề như sau:

(*) CPC là Hệ thống phân loại sản phẩm trung tâm của Liên hợp quốc. Mỗi ngành / phân ngành dịch vụ trong WTO tương ứng với một mã CPC nhất định

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh	Cơ sở pháp lý	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng		Không hạn chế
4311	Phá dỡ		Không hạn chế
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khoản 3 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP	Ngành nghề kinh doanh Bất động sản đang nằm trong danh mục hạn chế Nhà đầu tư Nước ngoài, Chưa có văn bản quy định tiếp cận thị trường cụ thể.
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	SAMLAND không thuộc các trường hợp theo quy định có thể đáp ứng điều kiện đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 23 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14)	Không hạn chế
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác		Không hạn chế
4312	Chuẩn bị mặt bằng		Không hạn chế
4321	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí)		Không hạn chế
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng.		Không hạn chế
7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định).		Không hạn chế
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác		Không hạn chế
4221	Xây dựng công trình điện		Không hạn chế
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước		Không hạn chế

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh	Cơ sở pháp lý	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc		Không hạn chế
4229	Xây dựng công trình công ích khác		Không hạn chế
4101	Xây dựng nhà để ở		Không hạn chế
4102	Xây dựng nhà không để ở		Không hạn chế
4212	Xây dựng công trình đường bộ		Không hạn chế
4291	Xây dựng công trình thủy		Không hạn chế
4292	Xây dựng công trình khai khoáng		Không hạn chế
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo		Không hạn chế
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác		Không hạn chế
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí)		Không hạn chế
8129	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt		Không hạn chế
7830	Cung ứng và quản lý nguồn lao động (trừ cho thuê lại lao động, chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định).	Khoản 2 Điều 17 Nghị định 31/2021/NĐ-CP	Đối với Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng: tỷ lệ SHNN là 0%
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan		Không hạn chế

Nguồn: Cổng thông tin Quốc gia về đầu tư (FIA Vietnam)

SAMLAND đăng ký hoạt động **Kinh doanh bất động sản (Mã: 6810)** là ngành nghề đầu tư kinh doanh thuộc danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Khoản 3 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và thuộc Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 26/03/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Tuy nhiên, tính đến thời điểm của Bản cáo bạch, các cơ quan chức năng vẫn chưa xây dựng và ban hành các điều kiện tiếp cận thị trường cụ thể đối với nhà đầu tư nước ngoài ở ngành nghề này.

9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ 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.

9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại: 0% (Không phần trăm).

10. Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của SAMLAND là kinh doanh bất động sản, chủ yếu các dự án nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư và trung tâm thương mại. Ngoài ra SAMLAND cũng tham gia phân phối các dự án bất động sản với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không có tính thời vụ mà phụ thuộc vào tiến độ phát triển-xây dựng dự án, bán hàng và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

Bảng cơ cấu Doanh thu - Lợi nhuận gộp giai đoạn 2019 - 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Tỷ trọng	Năm 2020	Tỷ trọng	Q1/2021
Doanh thu thuần	447.817	100%	108.058	100%	6,242
- Bán hàng hóa bất động sản	440.155	98,3%	87.236	80,7%	-
- Cung cấp dịch vụ	7.662	1,7%	10.406	9,6%	6,242
- Kinh doanh bất động sản đầu tư	-	0%	10.416	9,6%	-
Lợi nhuận gộp	114.862	100,0%	31.386	100,0%	806
- Bán hàng hóa bất động sản	117.500	102,3%	28.856	91,9%	-
- Cung cấp dịch vụ	(2.638)	-2,3%	(2.584)	-8,2%	806
- Kinh doanh bất động sản đầu tư	-	0%	5.115	16,3%	-
Biên lợi nhuận gộp	25,6%	-	29,0%	-	12,9%
- Bán hàng hóa bất động sản	26,7%	-	33,1%	-	-
- Cung cấp dịch vụ	-34,4%	-	-24,8%	-	12,9%
- Kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-	49,1%	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

Mảng bán hàng hóa bất động sản vẫn là một nguồn thu quan trọng, đóng góp 87,24 tỷ đồng vào doanh thu thuần 2020, cũng là hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp. Mặc dù tỷ trọng vẫn lớn trong cơ cấu doanh thu thuần với mức 80,7%, nhưng mảng này đã có sự sụt giảm lớn so với mức tỷ trọng 98,3% của năm 2019.

Lý do chính dẫn đến sự sụt giảm này do Công ty đã bàn giao nhà cho khách hàng dự án căn hộ Samsora Riverside và ghi nhận doanh thu ở quý IV năm 2019, do đó số lượng hàng hóa bất động sản có sẵn trong năm 2020 không còn nhiều, cùng với sự gia tăng tỷ trọng dòng thu từ việc kinh doanh bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ.

Chính vì vậy, để đảm bảo nguồn doanh thu trong tương lai, duy trì một lượng bất động sản có sẵn, Công ty hiện đang đẩy nhanh tiến độ thi công 2 dự án: SAMLAND Riverside và Dự án Nhơn Trạch 55,2 ha. Đây được xem là hai trong số những dự án nổi bật ở khu vực Đông Nam Bộ, thu hút sự quan tâm đặc biệt của khách

hàng. Tuy nhiên, để nhằm đến mục tiêu phát triển một cách bền vững, Công ty vẫn đang tìm kiếm thêm các dự án, các sản phẩm gối đầu vốn tồn tại bấy lâu nay.

Tương ứng với tỷ trọng trong nguồn thu, Kinh doanh bất động sản là hoạt động chính đem về đến 91,9% lợi nhuận gộp của SAMLAND trong năm 2020. Điều này có được là do SAMLAND đã chủ động kiểm soát giá vốn bất động sản, dẫn đến tỷ lệ lợi nhuận gộp trên tổng doanh thu có sự cải thiện đáng kể so với năm 2019.

Trong Q1/2021, Công ty chỉ có doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ, nên lợi nhuận sau thuế đã giảm đi đáng kể.

10.2 Tài sản

Danh mục Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: đồng

STT	TÀI SẢN	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	2.633.790.909	1.362.228.233	52%
1	Nhà cửa vật, kiến trúc	37.600.000	-	0%
2	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	2.390.890.909	1.204.458.235	50%
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	205.300.000	157.769.998	77%
II	Tài sản cố định vô hình	60.000.000	38.333.329	64%
1	Phần mềm máy vi tính	60.000.000	38.333.329	64%
III	Bất động sản đầu tư	3.769.226.833	3.286.744.600	87%
1	Quyền sử dụng đất (*)	2.099.000.000	2.017.372.223	96%
2	Nhà	1.670.226.833	1.269.372.377	76%
	TỔNG CỘNG	6.463.017.742	4.687.306.162	73%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020

Danh mục Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2021

Đơn vị tính: đồng

STT	TÀI SẢN	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	2.633.790.909	1.278.747.892	48,55%
1	Nhà cửa vật, kiến trúc	37.600.000	-	0%
2	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	2.390.890.909	1.129.742.895	47%
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	205.300.000	149.004.997	73%
II	Tài sản cố định vô hình	60.000.000	33.333.330	56%
1	Phần mềm máy vi tính	60.000.000	33.333.330	56%
III	Bất động sản đầu tư	3.769.226.833	3.258.381.221	86%

STT	TÀI SẢN	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
1	Quyền sử dụng đất (*)	2.099.000.000	2.005.711.112	96%
2	Nhà	1.670.226.833	1.252.670.109	75%
	TỔNG CỘNG	6.463.017.742	4.570.462.443	71%

Nguồn: Báo cáo tài chính Q1/2021

Trong đó Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn và Bất động sản đầu tư tại 31/03/2021:

STT	TÀI SẢN	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	2.390.890.909	1.129.742.895	47%
1	Xe ô tô Honda CR-V 2.4 văn phòng	1.153.390.909	240.289.770	21%
2	Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ	1.237.500.000	889.453.125	72%
II	Quyền sử dụng đất	2.099.000.000	2.005.711.112	96%
1	Quyền sử dụng đất 432m2 tại số 207A, quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, Bình Dương.	2.099.000.000	2.005.711.112	96%

Nguồn: SAMLAND

(*) 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.

10.3 Thị trường hoạt động

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Tỷ trọng	Năm 2020	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	447.817	100%	108.058	100%
1. Thành phố Hồ Chí Minh	24.972	5,58%	68.410	63,31%
2. Bình Dương	422.845	94,42%	39.648	36,69%
Lợi nhuận gộp	114.862	100%	31.386	100%
1. Thành phố Hồ Chí Minh	(2.441)	-2,13%	23.204	73,93%
2. Bình Dương	117.303	102,13%	8.182	26,07%
Biên lợi nhuận gộp	61.867	100%	26.076	100%
1. Thành phố Hồ Chí Minh	163	0,26%	21.993	84,34%
2. Bình Dương	61.704	99,74%	4.083	15,66%

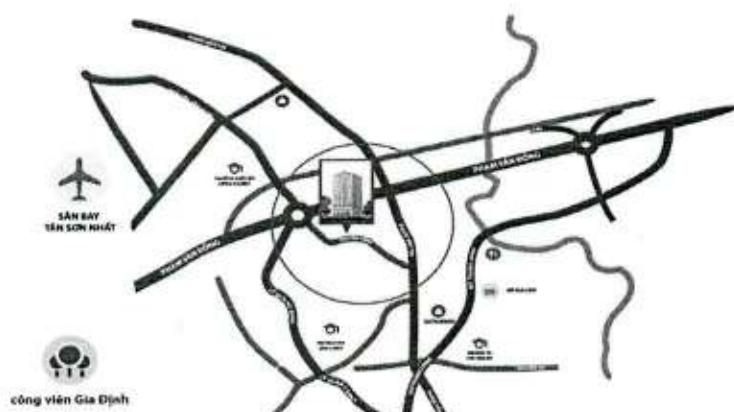
Nguồn: SAMLAND

Năm 2019, doanh thu thuần thị trường Bình Dương của Công ty đạt 422,8 tỷ đồng chiếm tỷ trọng lớn đến 94,42% trên tổng giá trị doanh thu thuần cả năm, trong đó Dự án Samsora Riverside đã mang về nguồn doanh thu chủ yếu cho Công ty tại thị trường này. Bước sang năm 2020, hoạt động kinh doanh của Samland chịu ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19, doanh thu thuần có sự sụt giảm. Công ty vẫn tiếp tục duy trì hoạt động tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bình Dương giá trị doanh thu thuần của các thị trường lần lượt đạt 68,4 tỷ đồng và 39,6 tỷ đồng, trong đó việc ghi nhận doanh thu bán chung cư Giai Việt tại Thành phố Hồ Chí Minh đã đóng góp lớn trong tổng giá trị doanh thu thuần năm 2020. Thị trường Bình Dương năm qua tiếp tục mang về phần còn lại doanh thu bán Dự án Samsora Riverside. Trong thời gian tới, Công ty sẽ đưa vào khai thác kinh doanh Dự án Khu dân cư Nhơn Trạch 55,2ha, đây sẽ là dự án trọng điểm mang thương hiệu Samland tại thị trường mới tỉnh Đồng Nai.

10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

CÁC DỰ ÁN DO SAMLAND LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

10.4.1 Dự án Samland Airport



Thông tin dự án: Dự án Samland Airport tọa lạc mặt tiền đường Nguyễn Hồng quận Gò Vấp, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện đi lại, đặc biệt dự án chung cư Samland Airport chỉ cách sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 10 phút chạy xe. Dự án nằm tại nút kết giao thông giữa Quận Bình Thạnh, Quận Gò Vấp và Quận Tân Bình, tiếp giáp trục đường lớn Phạm Văn Đồng, mặt tiền đường rộng 20m.

VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Địa chỉ: 31 Nguyễn Hồng, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m ² , bao gồm 2 tầng hầm, 03 tầng thương mại văn phòng và 12 tầng căn hộ chung cư với hơn 65 căn hộ, có diện tích trung bình từ 54 - 128 m ² /căn.	- Dự án đã được bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ tháng 12/2016. - Thời gian triển khai: 2015 - 2016.

10.4.2 Dự án Samland Riverside

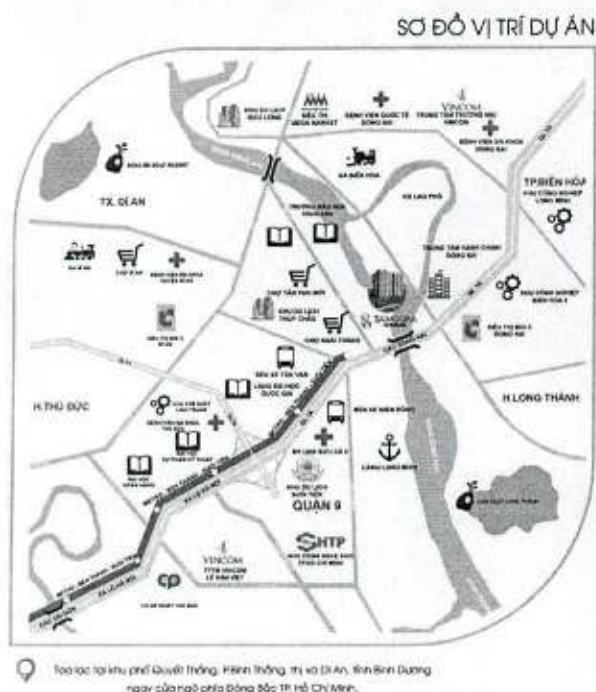


Thông tin dự án: Samland Riverside là dự án căn hộ mới nhất của chủ đầu tư Samland tại trung tâm quận Bình Thạnh. Dự án Samland Riverside có vị trí khá đắc địa khi nằm ngay mặt tiền đường Ung Văn Khiêm và cạnh bờ sông Sài Gòn. Dự án còn được kết nối với hệ thống hạ tầng hoàn thiện của các dự án lớn khác đã hình thành. Trong tương lai gần, đường Ung Văn Khiêm dọc theo sông Sài Gòn quy hoạch mở rộng 30m. Dự án nằm gần bến xe Miền Đông, bệnh viện, trường học và nhiều tiện ích khác...

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.

VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Địa chỉ: 147 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	- Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 m ² , bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 - 91 m ² /căn.	- Dự án đang hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng dự án (đang chờ quyết định giao đất của UBND Thành phố Hồ Chí Minh) - Tổng mức đầu tư: 260 tỷ đồng (chưa bao gồm VAT)

10.4.3 Dự án Samsora Riverside

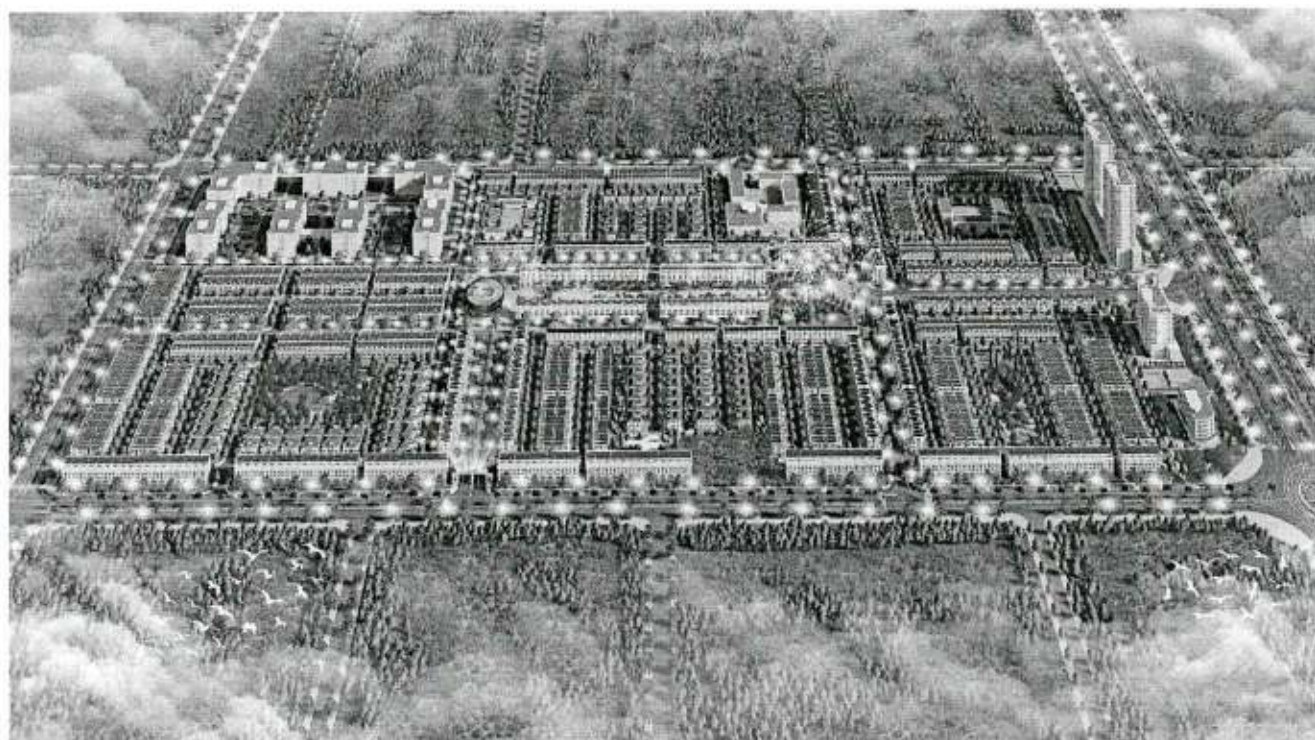


Thông tin dự án: Với quy mô 1.136 căn hộ được xây dựng thành 1 tổ hợp khép kín lên đến 15,000 m², Samsora Riverside được biết đến như một trong những dự án có quy mô lớn nhất trong khu vực. Dự án nằm

ngay cửa ngõ khu Đông Sài Gòn. Lền kề với tuyến Metro số 1. Từ đó dễ dàng kết nối với trung tâm thành phố như quận 1, chợ Bến Thành. Quanh Samsona còn là hệ thống tiện ích ngoại khu phong phú, đồng bộ và hiện đại như: Khu Đại học Thủ Đức, Big C, Lotte Mart, trường học cấp 1,2,3, bệnh viện quốc tế nhi đồng Đồng Nai.

VI TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Địa chỉ: 207A Quốc lộ 1A, khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương	- 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 - Mật độ xây dựng: <40%	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.

10.4.4 Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2ha)



Thông tin dự án:

Dự án nằm trong khu vực giáp ranh giữa hai vùng kinh tế trọng điểm TP.HCM - Đồng Nai, bốn mặt dự án đều được quy hoạch giáp các đường đối ngoại, trong đó mặt tiền chính hiện tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh (xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch) lộ giới 24m và đặc biệt là phía Nam dự án tiếp giáp tuyến đường 25C có lộ giới 100m kết nối ra Quốc lộ 51. Không chỉ có vị trí thuận tiện kết nối về T.HCM theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và Phà Cát Lái, trong tương lai dự án khi hoàn thành còn được gián tiếp thụ hưởng tiện ích từ cơ sở hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ có sẵn của khu vực trung tâm hành chính Thành phố mới Nhơn Trạch.

VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Địa chỉ: Xã Long Tân, Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai. Tại trung tâm huyện Nhơn Trạch, đối diện Trung tâm Hành chính Nhơn Trạch	✓ Quy mô dự án: 55,2 ha ✓ SL sản phẩm dự kiến: 3.315 căn hộ. Trong đó, bao gồm 182 biệt thự song lập, 1.725 nhà liên kế, 557 Căn hộ chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ.	✓ UBND tỉnh Đồng Nai đã có các Quyết định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. ✓ UBND huyện Nhơn Trạch đã có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án. ✓ Ngoài ra, UBND tỉnh Đồng Nai vừa có quyết định về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. UBND tỉnh Đồng Nai giao SAMLAND phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch và UBND các xã liên quan tổ chức công bố nội dung quy hoạch và thực hiện đúng quy hoạch đã phê duyệt.

Cơ sở pháp lý dự án:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Quyết định 1792/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/5/2018 chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quyết định 7320/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 26/12/2019 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án.
- Quyết định số 4114/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/11/2020 phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 607/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/03/2020 phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch.
- Quyết định số 3219/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/10/2013 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Quyết định số 2365/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2019 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Văn bản số 6970/SXD-QLXD ngày 29/12/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở riêng lẻ, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án;
- Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt cho chủ đầu tư hỗ trợ thêm giá đền bù cho các hộ dân có đất nằm trong vị trí quy hoạch;

- Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Nhơn Trạch về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội do Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom làm Chủ đầu tư.

Hiện trạng dự án:

- Tên đầy đủ của dự án là Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư.
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích đất thực hiện dự án: 551.958 m² (55,2 ha).
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Giai đoạn 1 (2018 –6/2020): Chuẩn bị các thủ tục đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 1 với diện tích khoảng 13,94 ha.
 - + Giai đoạn 2 (7/2020 –6/2022): Đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 2 với diện tích khoảng 13,95 ha. Hiện tại, SamLand đang thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Nguồn vốn huy động thêm sẽ dùng để tài trợ công tác đền bù giải phóng mặt bằng và mua máy móc thiết bị xây dựng các hạng mục hạ tầng cơ bản cho giai đoạn 1 của dự án.
 - + Giai đoạn 3 (7/2022 –6/2024): Chuẩn bị các thủ tục đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 3 với diện tích khoảng 13,4 ha.
 - + Giai đoạn 4 (7/2024 –6/2025): Chuẩn bị các thủ tục đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 4 với diện tích khoảng 13,9 ha.

10.4.5 Dự án Căn hộ SAMLAND Riverview

VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Số 178/6 Đường D1, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Dự án có tổng diện tích sàn đạt 10.458 m ² , bao gồm 1 tầng hầm, 1 tầng bán hầm, 2 tầng thương mại văn phòng và 10 tầng căn hộ chung cư với hơn 70 căn hộ có diện tích trung bình từ 83 - 88 m ² /căn	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.

CÁC DỰ ÁN DO SAMLAND LÀM NHÀ ĐẦU TƯ THỨ CẤP

10.4.1 Chung cư SAMLAND Giai Việt B2

Thông tin dự án: Dự án Nằm ngay ở trung tâm Quận 8 với 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 phút, cách chợ Phạm Thế Hiển chưa đầy 1km.

VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Số 854 - 856 Tạ Quang Bửu, phường 5, Quận 8, TP.HCM	Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m ² bao gồm 4 chung cư cao tầng (29-30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng	Với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, SAMLAND đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146m ² (từ 2-3 phòng ngủ). Mỗi căn hộ đều được hoàn thiện với vật liệu cao cấp với nội thất theo phong cách Châu Âu.

10.4.2 Chung cư Hoàng Anh River View

VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Vị trí: số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM	Dự án có tổng diện tích khu đất là 16.230m ² , mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m ² , bao gồm 3 block nhà A, B, C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m ² , 157m ² , 162m ² , 177,85m ² , được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.	Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013.

10.5 Các hợp đồng lớn

STT	HỢP ĐỒNG SẢN PHẨM / DỊCH VỤ	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG (Triệu đồng)	THỜI ĐIỂM KÝ KẾT	THỜI GIAN THỰC HIỆN	ĐỐI TÁC & MỐI QUAN HỆ (*)
1	Hợp tác đầu tư triển khai dự án KDC tại xã Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch	550.000	12/02/2020	12/02/2020 - 27/02/2021	CTCP Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát Mối quan hệ: Không.
2	Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện Block A	169.200	25/05/2018	25/05/2018 - 20/08/2019	CTCP Xây dựng Phục Hưng Holdings Mối quan hệ: Không
3	Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện Block C	86.872	10/07/2018	10/07/2018 - 20/08/2019	CTCP Socon Việt Nam Mối quan hệ: Không
4	Cung cấp, thi công và lắp đặt hệ thống ME Block A, B, C	119.446	11/09/2018	11/09/2018 - 20/08/2019	Công ty TNHH Ứng dụng và Phát triển Công nghệ An Việt Mối quan hệ: Không

Nguồn: SAMLAND

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành.

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

STT	NHÀ CUNG CẤP LỚN	SẢN PHẨM/ DỊCH VỤ	GIÁ TRỊ (Triệu đồng)	THỜI GIAN GIAO DỊCH	MỐI QUAN HỆ (*)
1	CTCP Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát	Hợp tác đầu tư triển khai dự án KDC tại xã Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch	462.125,28	12/02/2020 - 27/02/2021	Không
2	CTCP Xây dựng Phục Hưng Holdings	Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện Block A	169.164,33	25/05/2018 - 20/08/2019	Không
3	CTCP Socon Việt Nam	Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện Block C	72.344,56	10/07/2018 - 20/08/2019	Không
4	Công ty TNHH Ứng dụng và Phát triển Công nghệ An Việt	Cung cấp, thi công và lắp đặt hệ thống ME Block A, B, C	119.446,31	11/09/2018 - 20/08/2019	Không

Nguồn: SAMLAND

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành.

10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1 Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Từ khi thành lập SAMLAND đã có định hướng tập trung vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình và cao, luôn mang một thương hiệu SAMLAND trên mọi dự án được triển khai và đạt được thương hiệu trên thị trường. Tuy hiện nay chưa thể so sánh với các Công ty lớn khác trong ngành bất động sản như Novaland, Vingroup ... về kích cỡ và quy mô, nhưng SAMLAND đang tiến hành nhiều dự án lớn nhằm thu hút khách hàng và nhà đầu tư, khẳng định vị thế ở phân khúc cao cấp và góp phần tăng quy mô của Công ty.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận. Theo CBRE Việt Nam², thị trường căn hộ tại TP.HCM trong năm 2020 ghi nhận mức giảm mạnh so với năm 2019, với lượng mở bán giảm 35% đạt 17.272 căn. Đáng chú ý, nguồn cung mới trong năm 2020 đang dồn phần lớn về khu vực thành lập Thành phố Thủ Đức như: Quận 9, Quận 2, Quận Thủ Đức và lan tỏa sang cả khu vực Miền Đông Nam Bộ như tỉnh Đồng Nai, Bình Dương... Làn sóng cầu này hấp thụ rất nhanh những bất động sản có giá tốt ở các phân khúc đất nền, căn hộ trung cấp, căn hộ cao cấp có diện tích nhỏ.

Giá bán có xu hướng tiếp tục tăng trong 2021: CBRE Việt Nam không ghi nhận việc giảm giá bán sơ cấp tại TP.HCM; trong đó mức tăng của giá căn hộ chung cư tại các phân khúc Bình dân, Trung cấp, Cao cấp tăng lần lượt khoảng 4%, 5% và 1%. Một số dự án với tỷ lệ vay nợ cao hơn đã sử dụng các chiến dịch khuyến mãi và tặng quà nhằm mục đích kích cầu thay vì giảm giá. Việc thiếu nguồn cung mới cho các hạng trung cấp và bình

² Báo cáo Market Outlook 2021 | Tổng quan thị trường năm 2021 | Bộ phận Nghiên cứu thị trường và Tư vấn phát triển, CBRE Việt Nam

dân, cùng với nhu cầu nhà ở tăng cao, đã khiến cho giá nhà ở trong các phân khúc này tăng có sự tăng nhẹ so với cùng kỳ.

Kỳ vọng việc sửa đổi Luật Xây dựng năm 2020 và Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực từ ngày 1/1/2021 sẽ giải quyết được các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án khu dân cư và rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng từ năm 2021.

Việc khôi phục các dự án đang chậm tiến độ từ năm 2020 do dịch Covid-19 trong năm 2021 sẽ dẫn tới nguồn cung căn hộ mới phục hồi về mức năm 2017-2018 trong các năm tới.

Môi trường lãi suất thấp cũng là một yếu tố quan trọng thúc đẩy nhu cầu vay vốn mua nhà hoặc đầu tư bất động sản trong năm 2021. Kể từ sau khi đại dịch Covid-19 bùng phát vào tháng 1/2020, Ngân hàng Nhà nước đã ba lần cắt giảm các lãi suất điều hành (vào tháng 3, 5 và 10 năm 2020) nhằm giúp nền kinh tế vực dậy. Việc này đã giúp giảm áp lực chi phí dự phòng cho các ngân hàng và giảm chi phí lãi vay cho khách hàng. Do đó, các ngân hàng đã đưa ra các gói kích thích như miễn/giảm lãi và giảm lãi suất cho vay nhằm đảo ngược nhu cầu vốn thấp của người mua nhà do ảnh hưởng của đại dịch cùng việc thiếu nguồn cung nhà ở. Tính đến tháng 11/2020, lãi suất vay mua nhà điều chỉnh từ các ngân hàng trong nước đã giảm 1,8 điểm % xuống 9,5%, mức thấp nhất trong 10 năm.

10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới.

Với nhu cầu nhà ở đang tăng cao thì người dân Việt Nam sẽ cần nhiều khu dân cư trong tương lai gần, đặc biệt với bối cảnh kinh tế càng ngày được cải thiện như hiện nay thì nhu cầu nhà ở phân khúc trung và cao cấp sẽ càng ngày càng cao. Chính phủ hiện nay cũng có nhiều chính sách thúc đẩy các dự án cơ sở hạ tầng giao thông, do đó các dự án khu dân cư và khu thương mại cũng sẽ được hưởng lợi từ các kế hoạch này của Nhà nước. Vì thế thị trường bất động sản trong nước được đánh giá là rất khả quan trong tương lai, đặc biệt đối với các dự án phân khúc căn hộ tại hai thị trường chủ lực mà SAMLAND đang hướng tới:

- Tại TP.HCM, theo CBRE Việt Nam, lượng căn hộ chào bán mới tại thị trường sơ cấp được dự báo khoảng 17.300 căn hộ trong năm 2021 và tăng lên 21.838 căn hộ trong năm 2022. Lượng hấp thụ của thị trường tương ứng khoảng 16.057 và 19.400 căn hộ, đạt tỷ lệ 89%-93%. Giá bán tiếp tục tăng nhẹ khoảng 1%-4% tùy từng phân khúc. Trong đó, dự báo cho phân khúc Trung cấp và Cao cấp đạt mức tăng khoảng 2%-4%.
- Tại Hà Nội, tương tự như TP.HCM, lượng căn hộ chào bán mới trong hai năm tới dự báo ở mức 25.000 - 27.200 căn hộ. Thị trường cực kỳ sôi động khi tỷ lệ hấp thụ gần như 100% nguồn cung bán ra. Về giá bán, giá bán trung bình dự kiến tăng khoảng 4-6% theo năm trong năm 2021, thúc đẩy bởi sự mở bán của các dự án cao cấp tại các vị trí đắc địa. Trong khi đó, mức tăng giá của các dự án mới tại các địa điểm nhà ở mới sẽ được kiểm chứng.

Ngoài ra, thị trường bất động sản liền thổ ở các tỉnh lân cận TP.HCM và Hà Nội sẽ duy trì kết quả khả quan Xu hướng "di cư" đến các tỉnh lân cận TP.HCM và Hà Nội sẽ tiếp tục là xu hướng chính trong năm 2021, chủ yếu do giá bán tại các khu vực này vẫn ở mức thấp hơn, tương đương giá bán tại các khu vực trung tâm 4-5 năm trước đây. Do đó, các khu vực này hứa hẹn một tiềm năng sinh lời hấp dẫn cho các nhà đầu tư do các chủ đầu tư mua đất ở đây có chi phí thấp hơn các khu trung tâm. Ngoài ra, những dấu hiệu tích cực về hoạt động đầu tư công trong năm 2020, đặc biệt là việc phát triển cơ sở hạ tầng cũng có khả năng kích cầu bất động sản. Năm 2020, chính phủ đã đề xuất chi ngân sách cho đầu tư công 2,75 triệu tỷ (119,56 tỷ USD) cho giai đoạn 2021-25, tăng 37,5% so với giai đoạn 2016-2020.

10.8 Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing SAMLAND tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, hoạt động Marketing còn nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu SAMLAND.

Định hướng Marketing của SAMLAND tập trung xây dựng thương hiệu thông qua các hoạt động hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng như: cứu trợ đồng bào bị thiên tai, hay ủng hộ cho các hoạt động xã hội từ thiện. Công ty chú trọng tạo điều kiện để CBCNV tham gia các hoạt động xã hội nhằm từng bước nâng cao nhận thức và trách nhiệm xã hội của mỗi thành viên trong đội ngũ CBCNV đồng thời đưa thương hiệu SAMLAND trở nên có ý nghĩa trong nhận thức của cộng đồng.

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM

Tên viết tắt: SAMLAND ®

Hiện tại Công ty đang sử dụng Logo sau:

SAM LAND

10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

Hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của SAMLAND được Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo trực tiếp, dưới sự phối hợp của Ban Đầu tư & Phát triển dự án, Ban Kỹ thuật, Ban Kinh doanh và Phòng Pháp chế. Hoạt động này xoay quanh việc tìm kiếm và gia tăng quỹ đất của Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau. Quy trình tìm kiếm và tích lũy quỹ đất của SAMLAND được tiến hành như sau:

Giai đoạn 1: Ban Đầu tư & Phát triển dự án có trách nhiệm xác định các dự án tiềm năng, thu thập thông tin và thực hiện sàng lọc sơ bộ với các tiêu chí:

- Vị trí dự án phù hợp với phân khúc sản phẩm mà SAMLAND đang hướng tới; vị trí tập trung đông dân cư, nhiều tiện ích sống;
- Cơ sở hạ tầng giao thông thuận lợi;
- Chi phí đầu tư phù hợp với nền tảng tài chính của SAMLAND;
- Tình trạng pháp lý minh bạch, được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Giai đoạn 2: Ban Kỹ thuật, Ban Kinh doanh và Phòng pháp chế tiến hành phân tích chuyên sâu để đưa ra đánh giá chuyên môn về tiềm năng phát triển dự án.

Giai đoạn 3: Ban Tổng Giám đốc tập hợp ý kiến các Phòng/Ban để đưa các nội dung nghiên cứu khả thi và đề xuất chính thức trình lên Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và phê duyệt.

Giai đoạn 4: Sau khi tiến hành M&A dự án, các Phòng/Ban tiến hành các thủ tục cần thiết để SAMLAND trở thành chủ đầu tư và triển khai.

10.11 Chiến lược kinh doanh**Chiến lược phát triển trung và dài hạn của SAMLAND:**

- **Nhóm căn hộ:** SAMLAND tập trung đầu tư các tổ hợp dân cư có mức giá từ 15- 45 triệu/m² tại thị trường khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, và các tỉnh lân cận như Bình Dương và Đồng Nai. Công ty tập trung chủ yếu vào đối tượng khách hàng là các gia đình vợ chồng trẻ, yêu cầu nội thất không quá cao, không gian vừa phải, phương thức thanh toán tiện lợi, cũng như đảm bảo mức chi phí quản lý sinh hoạt và vận hành liên quan tiết kiệm.
- **Nhóm khu đô thị:** Công ty đưa ra các khu đô thị hoàn chỉnh với các sản phẩm như nhà, phố, các khu trung tâm thương mại, các khu mua sắm, vui chơi phù hợp với xu thế của thị trường. Các khu đô thị của SAMLAND thường có quy mô lớn và đa số tập trung tại các khu vực đang phát triển như Quận 9, Thủ Đức cũng như các khu vực giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh, đón đầu các dự án hạ tầng như Nhơn Trạch (Đồng Nai), Dĩ An (Bình Dương),...
- **Nhà phát triển dự án:** Trong những năm sắp tới, SAMLAND phấn đấu trở thành một nhà phát triển dự án với tính chuyên nghiệp cao trong các vấn đề đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản, tổ chức hợp tác, liên kết, thực hiện các thương vụ M&A để từ đó trực tiếp đầu tư hoặc làm nhà phát triển dự án chung cư và khu đô thị tại thị trường Hà Nội, Hồ Chí Minh, các tỉnh lân cận Hồ Chí Minh như Bình Dương, Đồng Nai.

Mục tiêu phát triển bền vững:

- Không chỉ nỗ lực phát triển về các sản phẩm căn hộ, khu dân cư, mà Công ty luôn nỗ lực giảm thiểu đến mức tối đa các tác hại đối với môi trường như: tiết kiệm năng lượng, nước, giảm thiểu tiếng ồn,... Công ty còn nỗ lực, cải tiến, đổi mới máy móc để góp phần bảo vệ môi trường, đảm bảo sức khỏe cho người dân xung quanh khu vực thi công.
- Ngoài những nỗ lực đối với môi trường sống, Công ty cũng cố gắng chăm sóc đời sống của công nhân viên, tạo ra công ăn việc làm ổn định và nâng cao thu nhập của người lao động. SAMLAND luôn hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng tham gia ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ an sinh xã hội, quỹ uống nước nhớ nguồn và các quỹ vì người nghèo....

SAMLAND tiến hành tìm kiếm nguồn vốn tài trợ các dự án từ:

- (1) Vốn chủ sở hữu,
- (2) Vốn vay từ các ngân hàng thương mại,
- (3) Vốn vay từ chào bán trái phiếu doanh nghiệp,
- (4) Từ thanh toán theo tiến độ của khách hàng,
- (5) Nhận vốn góp từ các đối tác khác.

SAMLAND căn cứ trên quy mô dự án, tình hình lãi suất trên thị trường, diễn biến giá cổ phiếu SLD cũng như các yếu tố khác để quyết định sử dụng nguồn vốn nào và khối lượng vốn cần huy động.

10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh và điều kiện kinh doanh	Hiện trạng của SAMLAND
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Điều 62 của Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13: Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản - Điều 69 của Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13: + Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. + Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.	Công ty đã đăng ký ngành nghề kinh doanh nhưng chưa hoạt động
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Các điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập và điều kiện của tổ chức tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng: - Điều 155, 158 của Luật Xây dựng năm 2014; - Điều 49 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được thay thế tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 100/2018/NĐ-CP). - Điều 66 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 20 Điều 1 của Nghị định số 42/2017/NĐ-CP và khoản 33 Điều 1 Nghị định số 100/2018/NĐ-CP) Các điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập và điều kiện của tổ chức cung cấp dịch vụ tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng: - Điều 154, 158 của Luật Xây dựng năm 2014; - Điều 48 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được thay thế tại khoản 8 Điều 1 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP); - Điều 61 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 28 Điều 1 Nghị định số 100/2018/NĐ-CP). Các điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập và điều kiện của tổ chức cung cấp dịch vụ lập thiết kế quy hoạch xây dựng: - Điều 150, Điều 158 của Luật Xây dựng năm 2014; - Điều 47 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 của Nghị định số 42/2017/NĐ-CP và khoản 7 Điều 1 Nghị định số 100/2018/NĐ-CP); - Điều 60 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 27 Điều 1 Nghị định số 100/2018/NĐ-CP).	Công ty đã đăng ký ngành nghề kinh doanh nhưng chưa hoạt động

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh và điều kiện kinh doanh	Hiện trạng của SAMLAND
4221, 4222, 4223, 4229	Nhóm ngành nghề kinh doanh liên quan đến xây dựng công trình: - Điều 157 của Luật Xây dựng năm 2014; - Điều 53 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP); - Điều 65 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32 Điều 1 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP).	
7830	Cung ứng và quản lý nguồn lao động (trừ cho thuê lại lao động, chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định). Các điều kiện của Kinh doanh dịch vụ việc làm: - Khoản 1, 3 Điều 7, Điều 8, Điều 10 Nghị định số 52/2014/NĐ-CP; - Điều 12 Nghị định số 140/2018/NĐ-CP.	Công ty đã đăng ký ngành nghề kinh doanh nhưng chưa hoạt động

Nguồn: Công thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

SAMLAND tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao. Tính đến 06/05/2021, tổng số nhân sự toàn hệ thống là 48 người với cơ cấu như sau:

STT	Tính chất phân loại	Năm 2019	Tỷ lệ	Năm 2020	Tỷ lệ	Tại ngày 06/05/2021	Tỷ lệ
I	Theo trình độ	47	100%	45	100%	48	100%
1	Trên đại học	1	2%	1	2%	1	2%
2	Đại học, Cao đẳng	35	74%	33	73%	36	75%
3	Trung cấp, CNKT	6	13%	6	13%	6	13%
4	Lao động phổ thông	5	11%	5	11%	5	10%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động	47	100%	45	100%	48	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	25	53%	16	36%	15	31%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	22	47%	28	62%	31	65%
3	Hợp đồng theo thời vụ	-	0%	1	2%	2	4%
III	Theo giới tính	47	100%	45	100%	48	100%
1	Nam	29	62%	25	56%	28	58%
2	Nữ	18	38%	20	44%	20	42%
IV	Lao động bình quân	47	100%	45	100%	48	100%

Nguồn: SAMLAND

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

11.2.1 Chính sách đào tạo

- Đào tạo nhân sự mới: Để hỗ trợ nhân viên mới nhanh chóng làm quen, hòa nhập với môi trường làm việc cũng như công việc, bộ phận nhân sự và các bộ phận chuyên môn liên quan sẽ thực hiện đào tạo ban đầu giúp nhân viên mới hiểu về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.
- Đào tạo nghiệp vụ: Trong suốt quá trình làm việc tại công ty, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ theo sát, hướng dẫn công việc cho nhân viên mới/ nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Ngoài ra hằng năm, công ty thường xuyên tổ chức, thuê chuyên gia bên ngoài tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm, phù hợp với từng bộ phận để hỗ trợ nâng cao hiệu quả trong quá trình làm việc.
- Đào tạo nghiệp vụ quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng trong công tác điều hành, Công ty luôn tạo điều kiện cho các thành viên Ban điều hành được đào tạo chuyên sâu về công tác quản trị nhằm nâng cao hiệu quả, vai trò của người quản lý.

11.2.2 Chính sách tiền lương

Công ty thực hiện dựa trên mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước, sẽ được thay đổi khi các quy định về lương tối thiểu của luật và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá lại năng lực theo KPIs trong năm đối với mỗi cá nhân lao động.

11.2.3 Chính sách thưởng

Dựa vào hệ thống đánh giá KPIs, Công ty thực hiện các mức thưởng cho người lao động. Cụ thể, hàng năm, công ty có các kỳ đánh giá kết quả làm việc của toàn thể cán bộ nhân viên dựa vào KPIs đã được đề ra từ đầu năm. Mức thưởng sẽ dựa vào kết quả hoạt động kinh doanh thực tế của năm. Ngoài ra Công ty cũng thực hiện thưởng đột xuất khi CBNV có thành tích xuất sắc.

11.2.4 Chính sách phúc lợi

Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách lớn có thể kể đến là:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN. Hằng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ toàn CBNV.
- Các hoạt động phong trào, du lịch nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn. Không chỉ có vậy, đây là dịp để mọi người trong Công ty có thể gặp mặt, trao đổi, nâng cao sự gắn kết giữa các phòng ban trong Công ty. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Team Building - nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBNV và gia đình CBNV.

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

12. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận giữ lại theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và đáp ứng được các điều kiện phù hợp với các quy định của pháp luật.

Tỷ lệ cổ tức trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020
Tỷ lệ chi trả cổ tức tiền mặt	5%	5%
Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	5%	5%
Tổng cộng	10%	10%

(*) SAMLAND thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu trong hai năm 2019 – 2020.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong hai năm 2019 và 2020, SAMLAND chỉ thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, nên không có thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất trong 02 năm liên tục liền trước năm 2021.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Không có.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Không có.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

2.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh giai đoạn 2019 - 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm	Q1/2021
1	Tổng giá trị tài sản	588.346	1.028.893	74,9%	1.016.462
2	Doanh thu thuần	447.817	108.058	-75,9%	6.242
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	76.903	29.617	-61,5%	19
4	Lợi nhuận khác	766	869	13,4%	-19
5	Lợi nhuận trước thuế	77.669	30.486	-60,7%	0,11
6	Lợi nhuận sau thuế	61.868	26.076	-57,9%	0,09
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	32,5%	81,0%	48,5%	-
8	Tỷ lệ cổ tức	5,0%	5,0%	0%	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

(*) Năm 2019 và 2020, SAMLAND thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

Năm tài chính	Năm 2018	Năm 2019
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu	5,0%	5,0%
<i>Số lượng cổ phiếu trả cổ tức (được phân phối)</i>	<i>2.011.177</i>	<i>2.111.587</i>
<i>Giá trị tính theo mệnh giá</i>	<i>20.111.770.000</i>	<i>21.115.870.000</i>
<i>Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>
<i>Giá trị trả cổ tức bằng tiền mặt</i>	<i>20.111.804.500</i>	<i>21.117.393.000</i>
<i>Tổng giá trị trả cổ tức</i>	<i>40.223.574.500</i>	<i>42.233.263.000</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	<i>46.278.462.307</i>	<i>61.867.620.203</i>
<i>Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức</i>	<i>86,92%</i>	<i>68,26%</i>

Năm 2020, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đối mặt với nhiều khó khăn, một phần đến từ các tác động trực tiếp và gián tiếp của đại dịch COVID-19, phần khác đến từ những khó khăn của thị trường bất động sản Việt Nam khi sự cạnh tranh ngành ngày càng khắc nghiệt, đặc biệt tại TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai – địa bàn hoạt động chính của doanh nghiệp.

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

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

Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

2.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

a) Những nhân tố thuận lợi

- Chính phủ đã kiểm soát thành công đại dịch COVID-19. Hoạt động kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng phục hồi trong bối cảnh kiểm soát thành công dịch COVID-19 ở Việt Nam và triển vọng tích cực hơn cho nền kinh tế toàn cầu sau khi kế hoạch tiêm vaccine COVID-19 bắt đầu triển khai ở một số quốc gia.
- Các biện pháp hỗ trợ tài khóa của Chính phủ gồm:
 - + Gia hạn thời gian thực hiện hoãn thuế và phí thuê đất (giá trị ước tính khoảng 185 nghìn tỷ đồng – chiếm khoảng 3% GDP danh nghĩa năm 2020).
 - + Gói hỗ trợ tài chính (giá trị ước tính khoảng 62 nghìn tỷ đồng - 1% GDP) dành cho các doanh nghiệp, hộ gia đình và cá nhân bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19.
 - + Miễn giảm phí (giá trị ước tính 46,6 nghìn tỷ đồng - 0,7% GDP).
 - + Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 112/2020/TT-BTC ngày 29/12/2020 về việc tiếp tục giảm 29 loại phí đến ngày 30/6/2021 (mức giảm 10% - 50%).
- NHNN đã thực hiện một loạt các đợt giảm lãi suất vào các ngày 17/3, 13/5 và 1/10, với những thay đổi chính như sau:
 - + Giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,0% xuống 4,0%, lãi suất tái chiết khấu từ 4,0% xuống 2,5% và lãi suất OMO từ 4,0% xuống 2,5%.
 - + Giảm mức trần lãi suất tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 6 tháng từ 5,0% xuống 4,0%.
 - + Các ngân hàng đồng thời cũng cam kết sẽ tái cơ cấu/giảm lãi suất cho vay đối với một số khoản vay cụ thể, khoản vay mới và giảm phí giao dịch cho khách hàng đến cuối năm 2020. Tính đến cuối năm 2020, các ngân hàng đã tái cơ cấu khoản vay, giảm lãi suất vay cho các khoản vay hiện hữu và cho vay với lãi suất thấp hơn (so với trước thời điểm COVID-19) cho tổng số 1,27 triệu khách hàng.

b) Những nhân tố không thuận lợi

- Năm 2020 đã chứng kiến nhiều biến động của thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội trong bối cảnh đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp. Đại dịch COVID-19 vẫn đang tiếp tục ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh đối với các dự án bất động sản đã mở bán, làm giảm sức mua cũng như khiến một số kế hoạch của SAMLAND chưa thể thực hiện.

- Những thay đổi chính sách về đầu tư, xây dựng, các đợt thanh tra, kiểm tra, rà soát pháp lý nhiều dự án đầu tư; trong đó có hoạt động kinh doanh bất động sản kéo dài từ cuối năm 2018 đến cuối năm 2019 khiến tăng trưởng của thị trường nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh chững lại. Số lượng dự án được phê duyệt, cấp phép thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Yếu tố này đang gây tâm lý e ngại trong việc ra quyết định mua nhà của khách hàng.

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NGUỒN VỐN	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Q1/2021
1	Vốn góp của chủ sở hữu	422.348	443.464	5,0%	443.464
2	Quỹ đầu tư phát triển	610	610	0,0%	610
3	LNST chưa phân phối	66.773	45.614	-31,7%	45.614
	TỔNG CỘNG	489.731	489.688	0,0%	489.688

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

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

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

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

SAMLAND thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng các quy định hiện hành. Theo đó:

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, truyền dẫn: 08 năm
- Thiết bị văn phòng: 04 - 05 năm
- Phần mềm quản lý: 03 năm

Khấu hao **Bất động sản đầu tư** 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

2.1.3. Mức lương bình quân

Thu nhập của bình quân của người lao động là 17.614.368 đồng/người/tháng, ở mức trung bình-khá so với các công ty cùng ngành đang phát triển các dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

2.1.4. Tình hình công nợ

a) Tình hình công nợ phải thu của SAMLAND

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI THU	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Q1/2021
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	53.582	17.106	-68,1%	18.245
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.553	5.310	16,6%	2.603
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	20.000	-	-100,0%	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	61.187	312.449	410,6%	307.388
	TỔNG CỘNG	139.322	334.865	140,4%	328.236

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019 và 31/12/2020, SAMLAND không có bất kỳ các khoản phải thu quá hạn.

b) Tình hình công nợ phải trả của SAMLAND

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Q1/2021
I	NỢ NGẮN HẠN	93.980	537.491	471,9%	525.059
1	Phải trả người bán ngắn hạn	28.035	4.453	-84,1%	1.881
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	27.399	9.932	-63,7%	9.781
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.116	3.330	-67,1%	-
4	Phải trả người lao động	6.511	5.352	-17,8%	515
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	522	28.968	5444,9%	28.664
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	612	48	-92,2%	36
7	Phải trả ngắn hạn khác	20.257	484.154	2290,1%	483.286
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	528	1.254	137,6%	896

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Q1/2021
II	NỢ DÀI HẠN	4.635	1.715	-63,0%	1.715
1	Phải trả người bán dài hạn	4.635	232	-95,0%	232
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	1.272	N/A	1.272
3	Phải trả dài hạn khác	-	211	N/A	211
	TỔNG CỘNG	98.615	539.206	446,8%	526.774

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019 và 31/12/2020, SAMLAND không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. SAMLAND thực hiện tốt việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn (nếu có).

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

SAMLAND thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước. Công ty thực hiện thanh toán các khoản thuế phải nộp đúng thời hạn.

Các khoản thuế, phí phải nộp theo luật định tại ngày kết thúc năm tài chính 2019 và 2020 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Q1/2021
1	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	9.269	2.900	-68,7%	0,022
2	Thuế Thu nhập cá nhân	847	430	-49,2%	-
	TỔNG CỘNG	10.116	3.330	-67,1%	0,022

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

2.1.6. Trích lập các quỹ

SAMLAND thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động và pháp luật hiện hành. 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 cán bộ nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính.

Số dư các quỹ tại ngày kết thúc năm tài chính năm 2019 - 2020 như sau:

STT	QUỸ	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Q1/2021
1	Quỹ đầu tư phát triển	610	610	0,0%	610
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	528	1.254	137,6%	896
	TỔNG CỘNG	1.138	1.864	63,8%	1.506

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020
1. Khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn</i>	5,8	0,9
Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i>	2,6	0,9
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,2	0,5
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	0,2	1,1
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân</i>	0,8	0,1
Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	0,9	0,2
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i>	1,2	0,5
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	13,8%	24,1%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	10,7%	3,2%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	13,2%	5,3%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	1.282	588

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 - 2020 và Báo cáo tài chính Q1/2021

2.2.1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán

- Tính đến hết năm 2020, cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán là hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều ở mức 0,9 đã có sự sụt giảm so với năm trước.
- Đặc biệt với các doanh nghiệp ngành bất động sản, các đối tác của Công ty như người cho vay, các bên cung ứng nguyên vật liệu, dịch vụ,... sẽ có sự quan tâm đặc biệt đến các chỉ tiêu này. Do đó, Ban Lãnh Đạo luôn cố gắng cải thiện, duy trì chỉ tiêu này ở mức độ thích hợp.

2.2.2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

- Năm 2020, cơ cấu vốn của Công ty đã có sự biến động tương đối lớn so với năm trước, cụ thể hệ số Nợ/Tổng tài sản và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu của năm 2020 lần lượt là 0,5 và 1,1.

- Dù vậy, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành SAMLAND luôn hướng đến mục tiêu phát triển hàng đầu thị trường và mang lại giá trị cao nhất cho khách hàng, do đó Công ty luôn kiểm soát tốt cơ cấu vốn đảm bảo duy trì ổn định hoạt động đầu tư, kinh doanh và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro tài chính cho các dự án đang thực hiện.

2.2.3. Chỉ tiêu năng lực hoạt động

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

2.2.4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) tăng từ 13,8% lên mức 24,1% trong năm 2020. Sự gia tăng này thể hiện những tác động tích cực từ hoạt động tài chính và thành quả đạt được từ các chính sách kiểm soát chi phí.
- Theo đó, Công ty ghi nhận nguồn thu lớn từ hoạt động hợp tác góp vốn và từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chi phí bán hàng cả năm thấp. Kết quả hoạt động kinh doanh 2020, lợi nhuận sau thuế của SAMLAND có sự sụt giảm so với năm 2019. ROE và ROA của Công ty năm 2020 lần lượt đạt 5,3%, 3,2% trong khi mức này năm trước là 13,2%, 10,7%.

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

- Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 210121.003/BCTC.HCM ngày 21/01/2021, ý kiến của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC - Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Tổ chức phát hành: *"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 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính"*.
- Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 61386091/21093578 ngày 25/02/2020, ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ chức phát hành: *"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 vào ngày 31/12/2019, 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"*.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2021	% tăng/giảm so với năm 2020
1	Doanh thu thuần	599.224	+454,5%
2	Lợi nhuận sau thuế	50.304	+92,9%
3	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,4%	-15,7%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (*)	7,1%	+1,7%
5	Tỷ lệ cổ tức (*)	5,0%	0%

Nguồn: SAMLAND

(*) Vốn chủ sở hữu năm 2021 được ước tính dựa trên giả định đợt chào bán này diễn ra thành công, các cổ đông hiện hữu mua hết số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán.

- Kế hoạch nêu trên được Hội đồng quản trị SAMLAND nghiên cứu và đề xuất tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
- Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:
 - + Hoàn tất thủ tục tăng vốn và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh đúng lộ trình đã đưa ra.
 - + Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2021, tỷ lệ cổ tức năm 2021 dự kiến là 5,0% trên vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2020.
 - + Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, xây dựng, cải thiện các quy trình quản lý, cải thiện hiệu quả hoạt động của Công ty.
 - + Đẩy nhanh tiến độ các dự án đang triển khai, đặc biệt là công tác hoàn tất thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng Dự án Nhơn Trạch 55,2ha. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện tìm kiếm, xây dựng quỹ đất duy trì phát triển bền vững và chú trọng công tác xây dựng thương hiệu SAMLAND, SAMSORA.
 - + Thực hiện chi tiêu hợp lý, tiết kiệm, đúng quy định. Cân đối tiền gửi, tiền vay, vốn huy động để sử dụng một cách hiệu quả nhất, tạo dòng tiền tốt cho công tác kinh doanh của Công ty.
 - + Tiếp tục xây dựng mô hình quản lý theo hướng hiện đại để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị doanh nghiệp; sắp xếp nhân lực phù hợp với mô hình sản xuất (đặc biệt là nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý tài chính), hoàn thiện chính sách đối với người lao động, tạo sự gắn bó của người lao động với Công ty.
 - + Tìm kiếm, nghiên cứu dự án mới có hiệu quả nhằm mở rộng và phát triển, Công ty.

Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:

Với vai trò là Tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và SAMLAND có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3601028125 lần đầu ngày 07/07/2008. Từ thời điểm thành lập Công ty đến hiện tại đã được hơn 03 năm, căn cứ Khoản 3 Điều 120 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, cổ đông sáng lập của Công ty được tự do chuyển nhượng cổ phiếu.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Đối với cổ đông là cá nhân (nêu tên, năm sinh, quốc tịch, số lượng và tỷ lệ sở hữu)

SAMLAND không có cổ đông lớn là cá nhân.

2.2. Đối với cổ đông là tổ chức

STT	Tên cổ đông	Giấy CN.ĐKKD	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Người ĐDPL	Người ĐDUQ tại SAMLAND
1	CTCP SAM Holdings	số 3600253537 do Sở KHĐT TP.HCM cấp lần đầu ngày 30/3/1998 thay đổi lần thứ 26 ngày 18/11/2019	152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh	2.565 Triệu đồng	Trần Việt Anh Tổng Giám đốc	Trần Việt Anh TV.HĐQT

Nguồn: SAMLAND

2.3. Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ của các cổ đông lớn và những người có liên quan của cổ đông lớn tại ngày 01/04/2021

STT	Tên cổ đông	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ biểu quyết	SLCP được đăng ký mua	SLCP dự kiến sau đợt chào bán	Mối quan hệ với cổ đông lớn
1	CTCP SAM Holdings	33.256.912	74,99%	33.256.912	66.513.824	
1.1	Trần Việt Anh	-	0%	-	-	Tổng Giám đốc
1.2	Võ Nữ Từ Anh	-	0%	-	-	Kế toán trưởng

Nguồn: SAMLAND và CTCP SAM Holdings

2.4. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông và những người có liên quan của họ

Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẪM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch Hội đồng quản trị	110	0,0%
2	Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	0%
3	Ông Trần Việt Anh	Thành viên Hội đồng quản trị	-	0%
4	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-	0%
5	Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên Hội đồng quản trị	-	0%
6	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	110	0,0%

3.1.1. Ông Phương Xuân Thụy - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Phương Xuân Thụy
- Ngày tháng năm sinh: 22/03/1977 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 06/07/2018.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 11/2001 - 09/2002 : Quản lý Văn phòng Công ty Phát triển Kinh tế Thanh niên

Từ 10/2002 - 12/2004 : Phó Giám đốc Công ty Phát triển Kinh tế Thanh niên

Từ 1/2005 - 03/2011 : Giám đốc Công ty Phát triển Kinh tế Thanh niên

Từ 06/2009 - 05/2012 : Giám đốc Ban điều hành DAXD Trụ sở chính quyền Thủ đô Viên Chăn

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

Từ 04/2013 - 04/2016 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Phương

- Từ 10/2017 - 06/2018 : Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Việt Á
- Từ 06/2018 - 06/2020 : Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Việt Á
- Từ 07/2017 - 05/2021 : Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty AMC - VAB
- Từ 05/2018 - Nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
- Từ 06/2020 - Nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
- Từ 06/2020 - Nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SAM Holdings
- Từ 01/2020 - Nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen
- Từ 06/2020 - Nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

- Số cổ phiếu nắm giữ: 110 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 110 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Phương Xuân Thịnh	012837464	-	Cha
2	Nguyễn Thị Lan	027049000080	-	Mẹ
3	Phương Thừa Vũ	012425915	-	Anh trai
4	Phương Quốc Vĩnh	C8936453	-	Anh trai
5	Phương Minh Huệ	012400442	-	Chị gái
6	Đỗ Thị Ngọc Hà	012870875	-	Vợ
7	Phương Minh Thái	Chưa có	-	Con
8	Phương Đỗ Thái Dương	Chưa có	-	Con

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 595.432.955 đồng;
 - o Năm 2020: 325.164.000 đồng.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành:
 - + **(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group**
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group thành lập năm 2016, là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản và đầu tư các công trình hạ tầng giao thông khu vực Hà Nội, Hòa Bình và nhiều tỉnh thành lân cận khác.
 - Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 05/2018 đến nay, Ông Phương Xuân Thụy giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Infinity Group. Số lượng cổ phần của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.
 - + **(2) Công ty Cổ phần SAM Holdings**
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần SAM Holdings
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần SAM Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM – là một trong hai công ty cổ phần đầu tiên niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam (MCK: SAM) và là đơn vị được phong tặng danh hiệu “Anh hùng lao động thời kỳ đổi mới”. Trong suốt quá trình hình thành, phát triển từ năm 1998, với lĩnh vực hoạt động ban đầu là sản xuất và phân phối các loại cáp cho ngành bưu chính viễn thông, đến nay, SAM Holdings đã mở rộng sang nhiều lĩnh vực khác hướng đến mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành hàng đầu tại Việt Nam (SLD hiện là Công ty con hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản của SAM Holdings).
 - Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 06/2020 đến nay, Ông Phương Xuân Thụy giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SAM Holdings. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 01 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%.
 - + **(3) Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm**
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm hoạt động với 02 dự án lớn: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và Sân golf Tuyền Lâm 18 lỗ đạt tiêu chuẩn quốc tế. Công trình đã được khởi công từ cuối năm 2009, đến nay đã hoàn thành và đưa vào khai thác được một phần cơ bản gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông nội bộ, khu sân golf 18 lỗ (hơn 73 ha), 8 căn biệt thự với hơn 40 phòng và 1 khu khách sạn 5 sao với 151 phòng. Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện tại Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, Tp.Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và cho thuê khách sạn, biệt thự.
 - Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 06/2020 đến nay, Ông Phương Xuân Thụy giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.
- + Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Trong khuôn khổ pháp luật, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021. Theo đó, các văn bản luật mới đã quy định rõ ràng và chi tiết

về việc Công khai các lợi ích liên quan đối với Người nội bộ và những người có liên quan đến người nội bộ của công ty đại chúng. Ngoài ra, quy định mới cũng hướng dẫn việc xây dựng cơ chế quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, quyền lợi của cổ đông. Do đó, trong năm 2021, SAMLAND đặt trọng tâm trong công tác kiện toàn bộ máy, xây dựng Điều lệ phù hợp với các quy định mới, tăng cường giám sát và kiểm soát xung đột lợi ích.

Sự tham gia của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của SAMLAND, giám sát các giao dịch có dấu hiệu tư lợi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan. Các ý kiến và quyết định được đưa ra bởi Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ nâng cao được tính khách quan trong quá trình làm việc, cũng như quyết nghị cuối cùng của Hội đồng quản trị, góp phần hài hòa các lợi ích giữa các chủ thể có liên quan.

Các Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) đều có chuyên môn và kinh nghiệm về tài chính - kế toán hoặc tài chính thường có khả năng phát hiện và giám sát các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích.

3.1.2. Ông Nguyễn Minh Tùng - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- 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 Tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021.
- 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 Firstvina bank
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 05/2021 - Nay	: Tổng Giám đốc 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
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Văn Đường	030211197	-	Bố
2	Trần Thị Minh Tâm	030115065	-	Mẹ
3	Cáp Thị Minh Trang	079183000900	-	Vợ
4	Nguyễn Minh Châu	Chưa có	-	Con
5	Nguyễn Minh Trí	Chưa có	-	Con
6	Nguyễn Thị Ngọc Bích	019153000024	-	Chị gái
7	Nguyễn Tuấn Bình	031034442	-	Anh trai
8	Nguyễn Thị Thúy	031162001460	-	Chị gái
9	Nguyễn Tuấn Lâm	031071001993	-	Em trai
10	Nguyễn Tuấn Phương	031073000759	-	Em trai

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 0 đồng;
 - o Năm 2020: 0 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành:
 - + **(1) Công ty Cổ phần SAM Holdings**
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần SAM Holdings
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần SAM Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM – là một trong hai công ty cổ phần đầu tiên niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam (MCK: SAM) và là đơn vị được phong tặng danh hiệu “Anh hùng lao động thời kỳ đổi mới”. Trong suốt quá trình hình thành, phát triển từ năm 1998, với lĩnh vực hoạt động ban đầu là sản xuất và phân phối các loại cáp cho ngành bưu chính viễn thông, đến nay, SAM Holdings đã mở rộng sang nhiều lĩnh vực khác hướng đến mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành hàng đầu

tại Việt Nam (SLD hiện là Công ty con hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản của SAM Holdings).

- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 01/2021 đến nay, Ông Nguyễn Minh Tùng giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

+ (2) Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm hoạt động với 02 dự án lớn: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và Sân golf Tuyền Lâm 18 lỗ đạt tiêu chuẩn quốc tế. Công trình đã được khởi công từ cuối năm 2009, đến nay đã hoàn thành và đưa vào khai thác được một phần cơ bản gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông nội bộ, khu sân golf 18 lỗ (hơn 73 ha), 8 căn biệt thự với hơn 40 phòng và 1 khu khách sạn 5 sao với 151 phòng. Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện tại Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, Tp.Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và cho thuê khách sạn, biệt thự.
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 12/05/2021 đến nay, Ông Nguyễn Minh Tùng giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

- + Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Trong khuôn khổ pháp luật, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021. Theo đó, các văn bản luật mới đã quy định rõ ràng và chi tiết về việc Công khai các lợi ích liên quan đối với Người nội bộ và những người có liên quan đến người nội bộ của công ty đại chúng. Ngoài ra, quy định mới cũng hướng dẫn việc xây dựng cơ chế quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, quyền lợi của cổ đông. Do đó, trong năm 2021, SAMLAND đặt trọng tâm trong công tác kiện toàn bộ máy, xây dựng Điều lệ phù hợp với các quy định mới, tăng cường giám sát và kiểm soát xung đột lợi ích.

Sự tham gia của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của SAMLAND, giám sát các giao dịch có dấu hiệu tư lợi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan. Các ý kiến và quyết định được đưa ra bởi Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ nâng cao được tính khách quan trong quá trình làm việc, cũng như quyết nghị cuối cùng của Hội đồng quản trị, góp phần hài hòa các lợi ích giữa các chủ thể có liên quan.

Các Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) đều có chuyên môn và kinh nghiệm về tài chính - kế toán hoặc tài chính thường có khả năng phát hiện và giám sát các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích.

3.1.3. Ông Trần Việt Anh - Thành viên Hội đồng quản trị

- 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 Tổ chức phát hành: 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 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 Dầm 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

- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Phương Thanh Nhung	012149934	-	Vợ
2	Trần Phương Thành	Chưa có	-	Con
3	Trần Phương Thảo	Chưa có	-	Con
4	Trần Phương Phương	Chưa có	-	Con
5	Trần Bá Chúc	033050001120	-	Cha
6	Nguyễn Thị Thu Ngọc	033152001195	-	Mẹ
7	Trần Việt Hà	033081000608	-	Em trai
8	Trần Thị Kiều Trang	280950895	-	Em gái

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức

phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 274.247.409 đồng;
 - o Năm 2020: 185.805.000 đồng.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành:

+ (1) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (HOSE:DXG)
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: DXG hoạt động tập trung ở hai mảng đầu tư và dịch vụ bất động sản. Trong đó hoạt động đầu tư là mảng hoạt động cốt lõi đóng góp doanh thu và lợi nhuận chính cho tập đoàn nhiều năm qua. Công ty phát triển quỹ đất sạch, các dự án bất động sản (căn hộ, đất nền, nhà phố, khu đô thị, ...) trên khắp cả nước. Các sản phẩm được thị trường đánh giá cao về chất lượng, giá bán cạnh tranh và phù hợp với nhu cầu khách hàng.
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ năm 2014 đến nay, Ông Trần Việt Anh giữ chức vụ Thành viên HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Đất Xanh. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp cá nhân nắm giữ 9.337.768 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,8%.

+ (2) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia thành lập từ năm 2007, Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư dự án khu dân cư. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu thực hiện tại trụ sở chính đặt tại huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ năm 2018 đến nay, Ông Trần Việt Anh giữ chức vụ Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT CTCP Phú Hữu Gia. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

+ (3) Công ty Cổ phần SAM Holdings

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần SAM Holdings
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần SAM Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM – là một trong hai công ty cổ phần đầu tiên niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam (MCK: SAM) và là đơn vị được phong tặng danh hiệu “Anh hùng lao động thời kỳ đổi mới”. Trong suốt quá trình hình thành, phát triển từ năm 1998, với lĩnh vực hoạt động ban đầu là sản xuất và phân phối các loại cáp cho ngành bưu chính viễn thông, đến nay, SAM Holdings đã mở rộng sang nhiều lĩnh vực khác hướng đến mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành hàng đầu tại Việt Nam (SLD hiện là Công ty con hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản của SAM Holdings).
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 08/2018 đến nay, Ông Trần Việt Anh giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

+ (4) Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm hoạt động với 02 dự án lớn: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và Sân golf Tuyền Lâm 18 lỗ đạt tiêu chuẩn quốc tế. Công trình đã được khởi công từ cuối năm 2009, đến nay đã hoàn thành và đưa vào khai thác được một phần cơ bản gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông nội bộ, khu sân golf 18 lỗ (hơn 73 ha), 8 căn biệt thự với hơn 40 phòng và 1 khu khách sạn 5 sao với 151 phòng. Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện tại Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, Tp.Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và cho thuê khách sạn, biệt thự.
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 04/2019 đến nay Ông Trần Việt Anh giữ chức vụ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

- + Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Trong khuôn khổ pháp luật, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021. Theo đó, các văn bản luật mới đã quy định rõ ràng và chi tiết về việc Công khai các lợi ích liên quan đối với Người nội bộ và những người có liên quan đến người nội bộ của công ty đại chúng. Ngoài ra, quy định mới cũng hướng dẫn việc xây dựng cơ chế quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, quyền lợi của cổ đông. Do đó, trong năm 2021, SAMLAND đặt trọng tâm trong công tác kiện toàn bộ máy, xây dựng Điều lệ phù hợp với các quy định mới, tăng cường giám sát và kiểm soát xung đột lợi ích.

Sự tham gia của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của SAMLAND, giám sát các giao dịch có dấu hiệu tư lợi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan. Các ý kiến và quyết định được đưa ra bởi Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ nâng cao được tính khách quan trong quá trình làm việc, cũng như quyết nghị cuối cùng của Hội đồng quản trị, góp phần hài hòa các lợi ích giữa các chủ thể có liên quan.

Các Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) đều có chuyên môn và kinh nghiệm về tài chính - kế toán hoặc tài chính thường có khả năng phát hiện và giám sát các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích.

3.1.4. Ông Phương Quốc Vinh - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Phương Quốc Vinh
- 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 Tổ chức phát hành:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 17/07/2018.
 - + Tổng Giám đốc, được bổ nhiệm từ ngày 08/08/2018.

- 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
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Phương Xuân Thịnh	012837464	-	Cha
2	Nguyễn Thị Lan	027049000080	-	Mẹ
3	Phương Minh Huệ	012400442	-	Chị gái
4	Phương Thừa Vũ	012425915	-	Anh trai
5	Phương Xuân Thụy	027077000245	-	Em trai
6	Lê Thị Như Mai	125006204	-	Vợ
7	Phương Vĩnh Khánh	Chưa có	-	Con
8	Phương Vĩnh Lộc	Chưa có	-	Con

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 274.247.409 đồng;
 - o Năm 2020: 185.805.000 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành:

+ **(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Cầu**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Cầu
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: CTCP Tư Toàn Cầu thành lập từ năm 2005, Công ty hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, môi giới, đấu giá và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất. Địa bàn hoạt động của doanh nghiệp chủ yếu tại Hà Nội.
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ năm 2013 đến nay, Ông Phương Quốc Vĩnh giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Toàn Cầu. Số lượng cổ phần của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

+ **(2) Công ty Cổ phần XDĐT & PT Linh Phong C.O.N.I.C**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong C.O.N.I.C
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: tiền thân là bộ phận tư vấn thiết kế của Công ty Cửu Long được thành lập năm 1992 – một công ty chuyên thiết kế và thi công các công trình công nghiệp như các kho, bể chứa và cảng dầu cho ngành công nghiệp dầu khí. Hiện Công ty là một tập đoàn kinh doanh đa chức năng thuộc lĩnh vực bất động sản. Lĩnh vực kinh doanh chính là phát triển các dự án đô thị mới mới, các căn hộ cao tầng hiện đại, các trung tâm thương mại dịch vụ và các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Thị trường hoạt động của doanh nghiệp tập trung tại thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận phía nam.
- Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ năm 2016 đến nay, Ông Phương Quốc Vĩnh giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần XDĐT & PT Linh Phong C.O.N.I.C. Số lượng cổ phần của doanh nghiệp cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Trong khuôn khổ pháp luật, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021. Theo đó, các văn bản luật mới đã quy định rõ ràng và chi tiết về việc Công khai các lợi ích liên quan đối với Người nội bộ và những người có liên quan đến người nội bộ của công ty đại chúng. Ngoài ra, quy định mới cũng hướng dẫn việc xây dựng cơ chế quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, quyền lợi của cổ đông. Do đó, trong năm 2021, SAMLAND đặt trọng tâm trong công tác kiện toàn bộ máy, xây dựng Điều lệ phù hợp với các quy định mới, tăng cường giám sát và kiểm soát xung đột lợi ích.

Sự tham gia của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của SAMLAND, giám sát các giao dịch có dấu hiệu tư lợi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan. Các ý kiến và quyết định được đưa ra bởi Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ nâng cao được tính khách quan trong quá trình làm việc, cũng như quyết nghị cuối cùng của Hội đồng quản trị, góp phần hài hòa các lợi ích giữa các chủ thể có liên quan.

Các Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) đều có chuyên môn và kinh nghiệm về tài chính - kế toán hoặc tài chính thường có khả năng phát hiện và giám sát các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích.

3.1.5. Bà Lê Thị Lan Hương - Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Lê Thị Lan Hương
- 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 Tổ chức phát hành: 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:

- Phó Phòng Đầu tư;
- Trưởng ban Giám sát Đầu tư, VNPT Hà Nội;
- 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:

- Trưởng Ban Kinh tế Đầu tư, Phòng XD, VIETTEL Group;
- 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
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Đặng Anh Tuấn	011543964	-	Chồng
2	Đặng Phương Chi	013319734	-	Con
3	Lê Trung Cự	001407003917	-	Cha
4	Lê Thị Lan	038148002181	-	Mẹ
5	Lê Trung Kiên	001071016535	-	Anh Trai

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
6	Trần Thị Trang Nhung	011898688	-	Chị dâu
7	Lê Thị Lan Anh	011860364	-	Em gái
8	Nguyễn Quý Hải	001070012026	-	Em rể

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 157.098.002 đồng;
 - o Năm 2020: 185.805.000 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành:
 - + **(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group**
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group thành lập năm 2016, là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản và đầu tư các công trình hạ tầng giao thông khu vực Hà Nội, Hòa Bình và nhiều tỉnh thành lân cận khác.
 - Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ năm 2019 đến nay, Bà Lê Thị Lan Hương giữ chức vụ Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group. Số lượng cổ phần của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.
 - + **(2) Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm**
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm hoạt động với 02 dự án lớn: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và Sân golf Tuyền Lâm 18 lỗ đạt tiêu chuẩn quốc tế. Công trình đã được khởi công từ cuối năm 2009, đến nay đã hoàn thành và đưa vào khai thác được một phần cơ bản gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông nội bộ, khu sân golf 18 lỗ (hơn 73 ha), 8 căn biệt thự với hơn 40 phòng và 1 khu khách sạn 5 sao với 151 phòng. Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện tại Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, Tp.Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và cho thuê khách sạn, biệt thự.
 - Mối quan hệ với doanh nghiệp: Từ 04/2019 đến nay, Bà Lê Thị Lan Hương giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm. Số lượng cổ phiếu của doanh nghiệp do cá nhân nắm giữ 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%.
- + Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Trong khuôn khổ pháp luật, Luật doanh nghiệp số

59/2020/QH14, Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021. Theo đó, các văn bản luật mới đã quy định rõ ràng và chi tiết về việc Công khai các lợi ích liên quan đối với Người nội bộ và những người có liên quan đến người nội bộ của công ty đại chúng. Ngoài ra, quy định mới cũng hướng dẫn việc xây dựng cơ chế quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, quyền lợi của cổ đông. Do đó, trong năm 2021, SAMLAND đặt trọng tâm trong công tác kiện toàn bộ máy, xây dựng Điều lệ phù hợp với các quy định mới, tăng cường giám sát và kiểm soát xung đột lợi ích.

Sự tham gia của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của SAMLAND, giám sát các giao dịch có dấu hiệu tư lợi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan. Các ý kiến và quyết định được đưa ra bởi Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ nâng cao được tính khách quan trong quá trình làm việc, cũng như quyết nghị cuối cùng của Hội đồng quản trị, góp phần hài hòa các lợi ích giữa các chủ thể có liên quan.

Các Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) đều có chuyên môn và kinh nghiệm về tài chính - kế toán hoặc tài chính thường có khả năng phát hiện và giám sát các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích.

3.1.6. Bà Nguyễn Thu Hằng - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Nguyễn Thu Hằng
- 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 Tổ chức phát hành: 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 tế Nội Bài

- | | |
|------------------------|---|
| - Số cổ phiếu nắm giữ: | 110 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: | 110 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ |

- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Như Hoạt	013350708	-	Bố
2	Trần Thị Thêm	02715000006	-	Mẹ
3	Chu Văn Tuấn	027062000122	-	Chồng
4	Chu Hoàng Tùng	001096018387	-	Con
5	Chu Tuấn Dũng	027204000140	-	Con

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 339.247.409 đồng;
 - o Năm 2020: 185.805.000 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành: Không có.

3.2. Ban kiểm soát

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẮM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	-	0%
2	Bà Võ Nữ Từ Anh	Kiểm soát viên	-	0%
3	Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc (*)	Kiểm soát viên	771	0,0%

(*) Ngày 26/05/2021, Công ty nhận được đơn từ nhiệm 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 Kiểm soát viên 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.

3.2.1. Ông Lê Văn Minh - Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và Tên: Lê Văn Minh
- Ngày tháng năm sinh: 09/05/1975 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD-Ngoại thương; Cử nhân Luật kinh tế; Cử nhân Kế toán.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát, được bổ nhiệm từ ngày 26/06/2020.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 1999 – 2003	: Kế toán trưởng Công ty TNHH Merea
Từ 2003 – 2004	: Kế toán trưởng Công ty TNHH Sáng tạo (CREAD)
Từ 2005 – 2006	: Chuyên viên tư vấn Triển Khai phần mềm quản trị DN (ERP) CTCP Định giá NÉT (DIGINET)
Từ 2006 – 2008	: Giám đốc Tài chính CTCP Tập đoàn Khải Toàn (KTG)
Từ 2008 – 2010	: Giám đốc Tài chính CTCP Thời trang Việt (VFC)
Từ 2010 – 2014	: Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Yujin Vina
Từ 2015 – 2016	: Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Masterbatch Việt Nam
Từ 2016 – 2017	: Tổng Giám Đốc CTCP ECI Saigon
Từ 2017 – 2019	: Giám đốc Tài chính CTCP Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành
Từ 2019 – nay	: P. Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần SAM Holdings

- 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
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Lê Văn Sự	Đã mất	-	Cha
2	Châu Thị Thảo	220071974	-	Mẹ
3	Nguyễn Thị Minh Hơ	040181000547	-	Vợ

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
4	Lê Đức Anh	Chưa có	-	Con
5	Lê Trung Nhật	Chưa có	-	Con
6	Lê Văn Việt	225160023	-	Anh ruột
7	Lê Văn Thân	220604415	-	Anh ruột
8	Lê Văn Trí	220861096	-	Anh ruột
9	Lê Văn Cảnh	225359254	-	Em ruột
10	Lê Thị Tuyết Nhung	225138870	-	Em ruột
11	Lê Văn Hải	225138975	-	Em ruột

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 0 đồng;
 - o Năm 2020: 69.678.000 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành: Không có.

3.2.2. Bà Võ Nữ Từ Anh – Kiểm soát viên

- Họ và Tên: Võ Nữ Từ Anh
- Ngày tháng năm sinh: 29/05/1980 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kiểm soát viên, được bổ nhiệm từ ngày 20/12/2019.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 2006 - 2008 : Kế toán Tổng hợp – Công ty TNHH TMTTH Hải Vân

Từ 2008 - 2011 : Kế toán Trưởng – Công ty TNHH Cát Viên

Từ 2011 - 2014 : Trưởng phòng Tài chính Kế toán – Công ty Vận tải Biển và Thuê Tàu Đức Đạt

- Từ 2014 - 2017 : Kế toán Trưởng – Tổng Công ty GD Việt Nam
- Từ 2017 - 9/2019 : Kế toán Trưởng Group – Tập đoàn Tài chính HongKong
- Từ 9/2019 - nay Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần SAM Holdings

- 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
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Dương Thị Khánh Linh	CMND số 201854180	-	Con
2	Dương Văn Toàn	CMND số 201537644	-	Chồng

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 4.495.355 đồng;
 - o Năm 2020: 92.904.000 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành: Không có.

3.2.3. Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và Tên: Nguyễn Hữu Minh Lộc
- Ngày tháng năm sinh: 22/06/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kiểm soát viên, được bổ nhiệm từ ngày 20/12/2019.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Từ 2011 - 2014 : Chuyên viên tư vấn Thuế - Công ty TNHH KPMG Việt Nam
- Từ 2014 - 2015 : Chuyên viên tín dụng - Công ty CP Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam

- Từ 2016 – 2017 : Chuyên viên tư vấn khối Ngân hàng đầu tư - CTCP Chứng khoán ASC
- Từ 2017 - 2018 : Chuyên viên tài chính - Công ty CP Địa ốc Sacom
- Từ 2018 - nay : Chuyên viên tài chính - CTCP SAM Holdings

- Số cổ phiếu nắm giữ: 771 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: 771 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Hữu Báu	020266874	-	Cha
2	Nguyễn Thị Bất	022579659	-	Mẹ
3	Lê Ngọc Bảo Trân	024264254	-	Vợ
4	Nguyễn Hữu Minh Phúc	Chưa có	-	Con
5	Nguyễn Ngọc Phương Anh	024540204	-	Em ruột

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
 - o Năm 2019: 1.498.452 đồng;
 - o Năm 2020: 46.452.000 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành: Không có.

3.3. Ban Tổng Giám đốc

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẴM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-	0%
2	Bà Chung Thị Kiều Ngân	Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Giám Đốc Tài Chính	2.094	0,0047%

3.3.1. Ông Phương Quốc Vĩnh - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Xem Phần VI, Mục 3.1.3

3.3.2. Bà Chung Thị Kiều Ngân - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính

- Họ và Tên: Chung Thị Kiều Ngân
- Ngày tháng năm sinh: 12/12/1979 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:
 - + Phó Tổng Giám đốc thường trực, được bổ nhiệm từ ngày 21/02/2017.
 - + Giám đốc tài chính, được bổ nhiệm từ ngày 01/05/2021.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 05/2001 - 11/2001 : Kế toán viên tại Công ty TNHH Xây dựng TM Thời Đại

Từ 12/2001 - 06/2007 : Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Xây dựng TM Thời Đại

Từ 07/2007 - 05/2009 : Kế toán tại NH TMCP Nam Á- CN Thị Nghè

Từ 06/2009 - 03/2017 : Kế toán trưởng kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom

Từ 02/2017 - 04/2021 : Phó TGĐ kiêm Kế toán trưởng, kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom

Từ 01/2019 - 01/05/2021 : Phó TGĐ Thường trực kiêm Kế toán trưởng kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom kiêm Giám đốc chi nhánh CTCP Địa ốc Sacom số 178/6 Đường Nguyễn Văn Thương, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Từ 1/5/2021 - nay : Phó TGĐ Thường trực kiêm Giám đốc tài chính kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom kiêm Giám đốc chi nhánh CTCP Địa ốc Sacom số 178/6 Đường Nguyễn Văn Thương, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

- Số cổ phiếu nắm giữ: 2.094 cổ phiếu, chiếm 0,0047% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 2.094 cổ phiếu, chiếm 0,0047% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Hồ Văn Trung	024986437	-	Chồng
2	Hồ Hoàng Phúc	Chưa có	-	Con
3	Dương Kim Ánh	310355847	-	Mẹ
4	Chung Minh Chánh	311646837	-	Em ruột
5	Chung Bảo Ngân	311775316	-	Em ruột
6	Chung Thị Ngọc Hân	311891016	-	Em ruột

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán: Theo hợp đồng lao động.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành: Không có.

3.4. Bà Hà Thị Kim Thoa - Kế toán trưởng

- Họ và Tên: Hà Thị Kim Thoa

- Ngày tháng năm sinh: 10/12/1988 Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

+ Từ tháng 03/2011 đến tháng 02/2020: Kế toán viên;

+ Từ tháng 03/2020 đến tháng 04/2021: Phó phòng kế toán;

+ Từ tháng 5/2021 đến nay: Kế toán trưởng.

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

Từ 10/2009 – 02/2011 : Kế toán viên Công ty TNHH Thiết Bị Viễn Thông Quốc Thịnh

- Số cổ phiếu nắm giữ: 2.039 cổ phiếu, chiếm 0,0046% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 2.039 cổ phiếu, chiếm 0,0046% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Hà Văn Bình	210341134	-	Ba ruột
2	Huỳnh Thị Xây	210502187	-	Mẹ ruột
3	Nguyễn Thanh Sơn	021033767	-	Ba chồng
4	Lê Thị Minh	079160013598	-	Mẹ Chồng
5	Nguyễn Minh Khánh	024030241	-	Chồng
6	Nguyễn Tuấn Khôi	Chưa có	-	Con
7	Hà Minh Chuẩn	211511894	-	Anh ruột
8	Hà Quốc Vương	025226701	-	Anh ruột
9	Hà Thị Thu Minh	225907099	-	Chị ruột
10	Hà Thị Thu Thoảng	052190000194	-	Em ruột
11	Hà Quốc Long	215150804	-	Em ruột

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán: Theo hợp đồng lao động.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành: Không có.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 44.346.373 cổ phiếu
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 443.463.730.000 đồng
5. Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu
6. Phương pháp tính giá:

Nguyên tắc xác định giá chào bán căn cứ giá trị sổ sách trên một cổ phiếu ước tính tại thời điểm 31/12/2020 để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ
1. Tổng tài sản tại 31/12/2020 (đồng)	1.028.893.347.846
2. Tổng nợ tại 31/12/2020 (đồng)	539.205.623.779
3. Vốn chủ sở hữu 31/12/2020 (đồng)	489.687.724.067
4. Số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2020 (cổ phiếu)	44.346.373
5. Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2020 (đồng/cổ phiếu)	11.042

Trong quá trình xác định giá chào bán, SAMLAND có tính đến yếu tố thu hút các cổ đông gắn bó lâu dài với Công ty, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu, tức bằng 91% giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2020. Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021 đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

- Tỷ lệ phân phối: 1 : 1. Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng), cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu mới phát hành thêm của đợt chào bán. Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 577 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng $(577:1) \times 1 = 577$ cổ phiếu (không phát sinh cổ phiếu lẻ).
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: vì tỷ lệ phân phối là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.
- Phương án xử lý cổ phiếu chào bán không hết: Các cổ phiếu nhà đầu tư từ chối mua hoặc mua không hết sẽ do Hội đồng quản trị Công ty được toàn quyền nghiên cứu, đàm phán và quyết định việc chào bán cho các đối tượng khác tại thời điểm phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. Giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Công ty không phân phối cổ phiếu cho người nước ngoài để đảm bảo đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0%.

Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Các điều khoản khác có liên quan:
 - + Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.
 - + Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua cổ phiếu sẽ đương nhiên bị chấm dứt và Tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất kỳ một khoản phí nào.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không có

Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: Tối thiểu 20 (hai mươi) ngày

Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không có

Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:

- Đối với chứng khoán lưu ký: Nhà đầu tư thực hiện đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu tại Thành viên lưu ký nơi Nhà đầu tư mở tài khoản lưu ký.
- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Nhà đầu tư thực hiện đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu tại Tổ chức phát hành.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Bước 1: Công bố thông tin

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ khi kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN ban hành có hiệu lực, Tổ chức phát hành sẽ công bố bản thông báo phát hành trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp.

Bước 2: Xác định danh sách người sở hữu chứng khoán được hưởng quyền

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin phát hành, Tổ chức phát hành sẽ gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD). Tổ chức phát hành phối hợp với VSD xác định ngày đăng ký cuối cùng và danh sách người sở hữu chứng khoán được hưởng quyền.

Bước 3: Phân bổ và thông báo quyền mua

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, VSD và các Thành viên lưu ký sẽ gửi "Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán đến nhà đầu tư".

Đồng thời, Tổ chức phát hành gửi cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán.

Bước 4: Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu

Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu do VSD cung cấp, các Thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành; đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký thì sẽ đăng ký và nộp tiền tại Tổ chức phát hành.

Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu tối thiểu 20 (hai mươi) ngày.

Bước 5: Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu

Quyền mua cổ phiếu được thực hiện chuyển nhượng tối thiểu 18 (mười tám) ngày kể từ ngày các Thành viên lưu ký và Tổ chức phát hành gửi Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán cho nhà đầu tư.

Việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho người sở hữu chứng khoán lưu ký được thực hiện tại Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký, thủ tục chuyển nhượng quyền mua và đăng ký đặt mua chứng khoán do Tổ chức phát hành trực tiếp thực hiện.

Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.

Bước 6: Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm

Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đặt mua chứng khoán phát hành thêm, VSD gửi "Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm" đối với chứng khoán lưu ký cho Tổ chức phát hành và chuyển tiền đặt mua vào tài khoản phong tỏa.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký, Tổ chức phát hành trực tiếp tổng hợp Danh sách nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm.

Bước 7: Báo cáo kết quả phát hành

Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN, đồng thời, thực hiện công bố thông tin cần thiết, hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký sổ cổ phiếu phát hành thêm.

Bước 8: Chuyển giao cổ phiếu

Đối với chứng khoán lưu ký: VSD phân bổ cổ phiếu phát hành thêm vào tài khoản lưu ký của Thành viên lưu ký mở tài khoản trực tiếp.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký: dự kiến trong vòng 10 (mười) ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, Tổ chức phát hành sẽ cấp Sổ/Giấy chứng nhận sở hữu chứng khoán cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký.

10. Phương thức thực hiện quyền đối với trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi: Không có**11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và được tự do chuyển nhượng.

Trong trường hợp phát sinh sổ cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký, không nộp tiền mua, sổ cổ phiếu lẻ, căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bán cho đối tượng khác với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT bảo đảm điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu. Sổ cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Số tài khoản: 0201000247029000

Nơi mở: Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh

13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành: Không có.

14. Hủy bỏ đợt chào bán:

Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các Nhà đầu tư không đạt tối thiểu 23.279.839 cổ phiếu, không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu chào bán để thực hiện dự án.

Trong đợt chào bán này, Công ty Cổ phần Sam Holdings đã cam kết sẽ thực hiện góp vốn theo đúng tỷ lệ sở hữu để thực hiện dự án. Theo đó, phần góp vốn của Công ty Cổ phần Sam Holdings theo tỷ lệ sở hữu là 332.569.120.000 đồng, 100% số tiền để thực hiện dự án.

Trong trường hợp xấu nhất, đợt phát hành này không đảm bảo đủ tỷ lệ thành công tối thiểu để thực hiện dự án là 70% thì đợt chào bán bị hủy bỏ. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo phương thức quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật Chứng Khoán và sẽ thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.

Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hiện tại tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tại SAMLAND là 0%. Trong đợt phát hành này, Công ty không phân phối cổ phiếu cho người nước ngoài để đảm bảo đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0%.

15. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

15.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp là 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Kỳ tính thuế được xác định theo năm dương lịch.

Căn cứ Nghị định 114/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 25 tháng 9 năm 2020, SAMLAND được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

15.2. Thuế giá trị gia tăng

Theo quy định của Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008, Luật số 32/2013/QH13, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/04/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Công ty đang áp dụng mức thuế suất 10%.

15.3. Thuế thu nhập cá nhân

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cố tức: Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC "Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số

65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân", ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức.

Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

15.4. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán đối với Nhà đầu tư tổ chức

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Tổ chức nước ngoài: tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

15.5. Thuế thu nhập từ cổ tức đối với Nhà đầu tư tổ chức

Doanh nghiệp được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp 2008.

15.6. Các loại thuế khác

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí, ... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

16. Thông tin về các cam kết

Cam kết về việc thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch chứng khoán:

Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và cam kết sẽ đưa cổ phiếu vào giao dịch theo đúng quy định của Pháp luật.

Cam kết khác liên quan đến đợt chào bán: Công ty Cổ phần Địa ốc SACOM cam kết rằng “Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích”.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt: Không có.

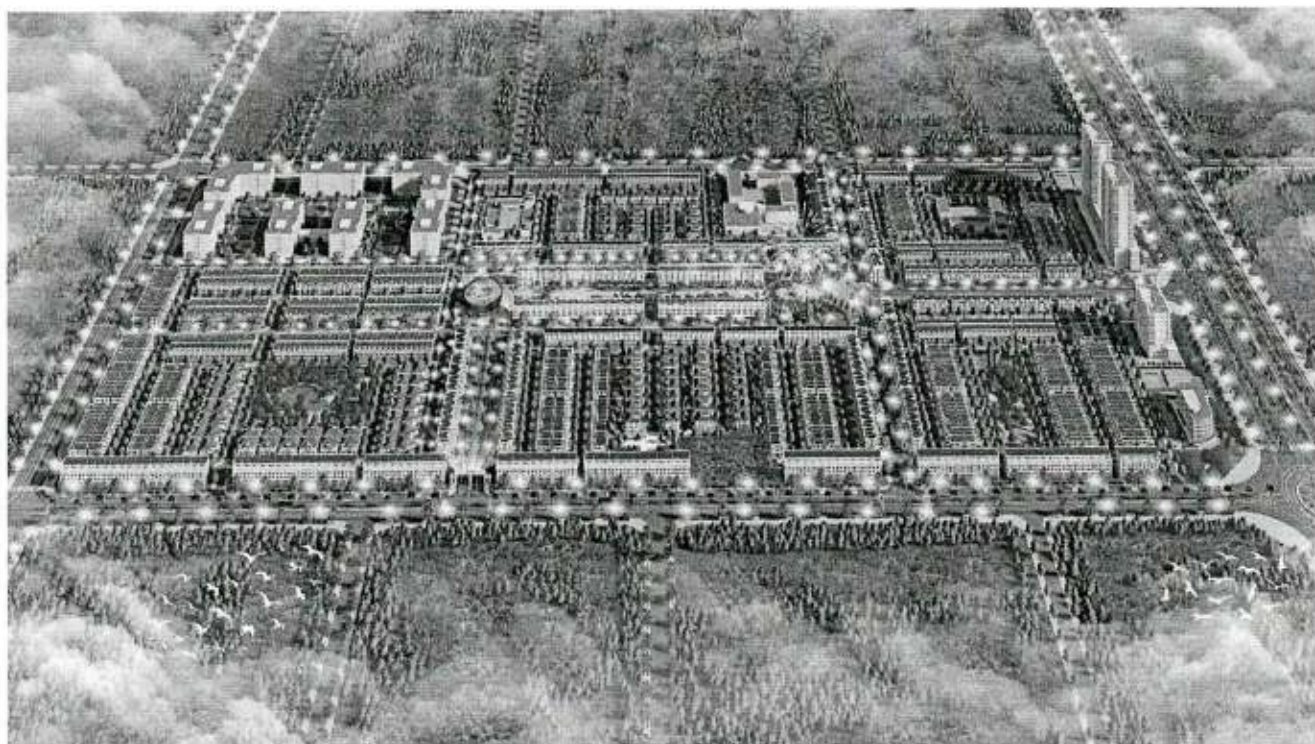
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán:

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để huy động vốn 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) và bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Thông tin về Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2ha)

Hình ảnh Phối cảnh tổng thể của Dự án



VỊ TRÍ	QUY HOẠCH	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
Địa chỉ: Xã Long Tân, Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai. Tại trung tâm huyện Nhơn Trạch, đối diện Trung tâm Hành chính Nhơn Trạch	✓ Quy mô dự án: 55,2 ha ✓ SL sản phẩm dự kiến: 3.315 căn hộ. Trong đó, bao gồm 182 biệt thự song lập, 1.725 nhà liên kế, 557 Căn hộ chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ	✓ UBND tỉnh Đồng Nai đã có các Quyết định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. ✓ UBND huyện Nhơn Trạch đã có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án. ✓ Ngoài ra, UBND tỉnh Đồng Nai vừa có quyết định về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. UBND tỉnh Đồng Nai giao SAMLAND phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch và UBND các xã liên quan tổ chức công bố nội dung quy hoạch và thực hiện đúng quy hoạch đã phê duyệt.

2.1. Phương án khả thi

Dự án nằm trong khu vực giáp ranh giữa hai vùng kinh tế trọng điểm TP.HCM - Đồng Nai, bốn mặt dự án đều được quy hoạch giáp các đường đối ngoại, trong đó mặt tiền chính hiện tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh (xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch) lộ giới 24m và đặc biệt là phía Nam dự án tiếp giáp tuyến đường 25C có lộ giới 100m kết nối ra Quốc lộ 51. Không chỉ có vị trí thuận tiện kết nối về T.HCM theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và Phà Cát Lái, trong tương lai dự án khi hoàn thành còn được gián tiếp thụ hưởng tiện ích từ cơ sở hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ có sẵn của khu vực trung tâm hành chính Thành phố mới Nhơn Trạch.

Ngoài ra, việc hoàn thiện về cơ sở pháp lý cũng là một điểm mạnh để Công ty có thể phát triển dự án, đem về nguồn lợi nhuận đáng kể cho Công ty và cho Cổ đông.

2.2. Thông tin về tình hình triển khai dự án:

2.2.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 22/12/2020 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Quyết định 1792/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/5/2018 chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quyết định 7320/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 26/12/2019 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án.
- Quyết định số 4114/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/11/2020 phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 607/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/03/2020 phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch.
- Quyết định số 3219/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/10/2013 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Quyết định số 2365/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2019 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.
- Văn bản số 6970/SXD-QLXD ngày 29/12/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở riêng lẻ, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án.
- Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt cho chủ đầu tư hỗ trợ thêm giá đền bù cho các hộ dân có đất nằm trong vị trí quy hoạch.
- Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Nhơn Trạch về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội do Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom làm Chủ đầu tư.

2.2.2. Tình hình triển khai Dự án đến thời điểm hiện tại:

Theo Quyết định 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quyết định chủ trương dự án thì tiến độ thực hiện dự án như sau

- Giai đoạn 1 (2018 – 6/2020): Chuẩn bị các thủ tục đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 1 với diện tích khoảng 13,94 ha.
- Giai đoạn 2 (7/2020 – 6/2022): Đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 2 với diện tích khoảng 13,95 ha. Hiện tại, SamLand đang thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Nguồn vốn huy động thêm sẽ dùng để tài trợ công tác đền bù giải phóng mặt bằng và mua máy móc thiết bị xây dựng các hạng mục hạ tầng cơ bản cho giai đoạn 1 của dự án.
- Giai đoạn 3 (7/2022 – 6/2024): Chuẩn bị các thủ tục đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 3 với diện tích khoảng 13,4 ha.
- Giai đoạn 4 (7/2024 – 6/2025): Chuẩn bị các thủ tục đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng các hạng mục hạ tầng, tiến hành sản xuất, kinh doanh các sản phẩm trong giai đoạn 4 với diện tích khoảng 13,9 ha.

Công ty đã thực hiện chuyển tiền Bồi thường, hỗ trợ Dự án vào tài khoản Trung tâm phát triển quỹ đất tại Kho bạc Nhà nước. Theo quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 do Ủy Ban Nhân Dân huyện Nhơn Trạch phê duyệt với tổng số tiền Bồi thường, hỗ trợ Dự án là 594.121.083.000 đồng, trong đó:

- Giá trị bồi thường: 582.471.650.000 đồng;
- Chi phí hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất: 9.319.546.000 đồng;
- Chi phí thẩm định: 2.329.887.000 đồng.

Tuy nhiên, do thực tế nhiều hộ dân chưa lên Trung tâm phát triển Quỹ đất để nhận bồi thường nên không thực hiện cuốn chiếu dự án theo giai đoạn như được phê duyệt tại Chủ trương đầu tư được. Tiến độ bồi thường hiện đạt khoảng 60% tổng diện tích và dự kiến sẽ hoàn tất bồi thường trong năm 2021 để thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng và tiến hành kinh doanh.

Công ty đã lập hồ sơ thiết kế cơ sở, hạ tầng kỹ thuật toàn Dự án và đã được Sở Xây dựng Đồng Nai phê duyệt. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở riêng lẻ, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo văn bản số 6970/SXD-QLXD ngày 29/12/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai.

Các công việc tiếp theo để triển khai dự án và thời gian dự kiến hoàn thành:

- Thanh toán bổ sung tiền hỗ trợ thêm giá đền bù cho các hộ dân theo Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Nhơn Trạch về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội do Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom làm Chủ đầu tư.
- Sau khi hoàn thành bồi thường thì nộp hồ sơ xin giao đất toàn dự án và nhận bàn giao đất
- Thiết kế thi công và xin phép xây dựng Giai đoạn 1
- Triển khai thi công Giai đoạn 1 Quy mô 14ha. Đấu nối dự án và nghiệm thu hoàn thành cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ triển khai bán hàng
- Thiết kế thi công, xin giấy phép xây dựng và triển khai thi công các Giai đoạn còn lại của Dự án.

2.3. Tình hình thu xếp vốn đối với Dự án:

Đơn vị tính: đồng

STT	KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ
1	Tổng mức đầu tư dự kiến	1.396.954.000.000
1.1	Chi phí đất (*)	594.121.083.000
1.2	Chi phí xây dựng, thiết bị	654.845.585.598
1.3	Chi phí hoạt động, lãi vay	147.987.331.402
2	Cơ cấu vốn đầu tư	1.396.954.000.000
2.1	Vốn tự có	400.000.000.000
2.2	Vốn huy động	996.954.000.000

Nguồn: SAMLAND

(*) Chi phí đất này là chi phí dự kiến ban đầu theo Quyết định 7320/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 26/12/2019 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án. Theo Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Nhơn Trạch về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội do Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom làm Chủ đầu tư, tổng giá trị hỗ trợ là 143.119.820.000 đồng.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán này là **443.463.730.000 đồng**. Công ty xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết như sau:

STT	Hạng mục cụ thể	Số tiền (đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Đầu tư phát triển Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2 ha) (*)	379.463.730.000	Năm 2021 – 2023
2	Nộp thuế	24.000.000.000	Năm 2021 – 2023
3	Trả lương người lao động	40.000.000.000	Năm 2021 – 2023
Tổng cộng		443.463.730.000	443.463.730.000

(*) Đối với số tiền Đầu tư phát triển Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (Dự án Nhơn Trạch 55,2 ha) là 379.463.730.000 đồng, Công ty sẽ sử dụng khoảng 143 tỷ đồng vào chi phí bồi thường bổ sung theo Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Nhơn Trạch về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội do Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom làm Chủ đầu tư.

Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án: Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu chào bán để thực hiện dự án. Công ty cổ phần Sam Holdings đã cam kết sẽ thực hiện góp vốn theo đúng tỷ lệ sở hữu để thực hiện dự án. Theo đó, phần góp vốn của Công ty cổ phần Sam Holdings theo tỷ lệ sở hữu là 332.569.120.000 đồng, tương ứng 74,99% tỷ lệ chào bán.

Phương án xử lý trường hợp không huy động đủ nguồn vốn: Công ty sẽ thực hiện Hợp tác đầu tư với đối tác khác để cùng triển khai dự án hoặc vay ngân hàng để thực hiện Dự án.

Trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn như dự kiến, từ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán, Công ty sẽ ưu tiên sử dụng vào Đầu tư phát triển Dự án Nhơn Trạch, số vốn còn lại sẽ bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong trường hợp nguồn vốn này không đảm bảo đủ nhu cầu vốn cần thiết, Công ty sẽ huy động từ các nguồn khác như vay Ngân hàng để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA**

Trụ sở chính: Tầng 6, Tòa nhà Prime Centre, số 53 Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475

Chi nhánh: Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305

2. Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2020: CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Trụ sở chính: Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3824 1990 Fax: (84.24) 3825 3973

Chi nhánh: Lầu 3, tòa nhà Galaxy 9, số 9 Nguyễn Khoái, phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 3945 0505 /0606 Fax: (84.28) 3945 1106

3. Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2019: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIETNAM

Trụ sở chính: Số 02 Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 3852 5252 Fax: (84.28) 3831 5090

Chi nhánh: Tầng 8, Tòa nhà Cornerstone, Số 16 Phan Chu Trinh, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3831 5100 Fax: (84.24) 3831 5090

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH), TỔ CHỨC TƯ VẤN

Đồng Nai, ngày 31 tháng 05 năm 2021

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phương Xuân Thụy

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phương Quốc Vĩnh

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Chung Thị Kiều Ngân

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA



GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

Nguyễn Lâm Tùng

XIII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
3. **Phụ lục III:** Điều lệ công ty
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất được kiểm toán và Báo cáo tài chính quý gần nhất
5. **Phụ lục V:** Danh mục các tài liệu pháp lý của dự án
6. **Các phụ lục khác**

