

The logo for SAM LAND, featuring the word "SAM" in blue with a red triangle above the 'A', followed by "LAND" in blue. The background of the entire page is a low-angle shot of modern glass skyscrapers reaching towards a blue sky with light clouds.

SAM LAND

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2022

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, TP. Biên Hoà,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

☎ 028.3512 0002

✉ info@samland.com.vn

THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

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

Năm 2022 là năm mà các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Những rào cản về chính sách pháp luật, thể chế; hay điểm nghẽn của thị trường (thị trường tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu bị siết chặt) chưa được giải quyết làm cho các doanh nghiệp không có khả năng để thực hiện các dự án đầu tư, ảnh hưởng nguồn cung trên thị trường ... Thậm chí những khó khăn về nguồn vốn khiến nhiều doanh nghiệp phải tái cấu trúc, có nguy cơ bị đổ vỡ hoặc đứng trước rủi ro bị thôn tóm do phải bán rẻ dự án để có dòng tiền.

Trong bối cảnh đó, Samland cũng đã trải qua một năm với nhiều cung bậc cảm xúc. Trên chặng đường 15 năm hình thành và phát triển, với những hoài bão và khát khao chinh phục, vượt qua nhiều thăng trầm cùng năm tháng. Nhưng năm qua có thể nói là một giai đoạn khó khăn chưa từng có đối với Samland, khi vừa mới trải qua hai năm đại dịch, lại phải đối diện với khủng hoảng và suy thoái kinh tế ngay sau đó.

Điều đó phần nào cũng đã được thể hiện trên kết quả kinh doanh của Công ty, khi đã không đạt được như những kỳ vọng so với kế hoạch đề ra. Nguyên nhân, một phần đến từ những điều kiện bất lợi của thị trường đã ảnh hưởng đến hoạt động của công ty. Bên cạnh đó, những năm qua Samland vẫn đang chủ yếu tập trung nguồn lực cho đầu tư phát triển các dự án, trong khi mảng đầu tư kinh doanh chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ, doanh thu hiện chưa thể bù đắp chi phí. Tuy nhiên, nhìn chung các mặt hoạt động quản trị doanh nghiệp, đặc biệt chiến lược phát triển trung-dài hạn của Công ty vẫn đang được thực hiện đúng với kế hoạch và luôn được điều chỉnh để phù hợp với những chuyển biến của thị trường, xu hướng phát triển của ngành. Qua đó, góp phần giữ vững được các giá trị cốt lõi của Samland, từng bước giúp Công ty hồi phục và phát triển.

Năm 2023 vẫn được dự báo sẽ là năm khó khăn hơn thuận lợi, thách thức nhiều hơn cơ hội. Phát huy tinh thần đoàn kết, chung sức, chung lòng, nỗ lực cùng nhau vượt qua khó khăn thử thách để trở nên trưởng thành hơn, mạnh mẽ hơn. Cùng với sự kiên định và quyết tâm hoàn thành cao nhất các mục tiêu, chương trình, kế hoạch đã đặt ra. Từ đó đúc kết nên những bài học kinh nghiệm quý từ những khó khăn và khủng hoảng. Chúng tôi tin tưởng rằng với những nền tảng tư duy và hành động đó, Samland sẽ phát triển ổn định, bền vững, hiệu quả hơn trong năm 2023 và trong những chặng đường tiếp theo.

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

Trân trọng!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THU HẰNG



MỤC LỤC



THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	05
Ngành nghề kinh doanh	06
Địa bàn kinh doanh	07
Quá trình hình thành và phát triển	07
Cấu trúc tổ chức và quản lý	08
Thông tin về Công ty mẹ	10
Định hướng phát triển	16
Các rủi ro	18

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021	45
Tình hình tài chính	46
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	47
Kế hoạch phát triển trong tương lai	48

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị Công ty	55
Hoạt động của HĐQT	56
Ban kiểm soát Công ty	58
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	60

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	23
Tình hình tài chính	24
Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu	26
Tổ chức và nhân sự	31
Tình hình hoạt động đầu tư	34
Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng	40

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	51
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	52
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	53

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2022

	65
--	----

Thông tin khát quát

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên giao dịch:	SACOM LAND CORPORATION
Tên viết tắt:	SACOMLAND
Giấy CNDKDN số:	3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 27/02/2023.
Vốn điều lệ:	785.730.950.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	785.730.950.000 đồng
Trụ sở chính:	Khu công nghiệp Biên Hòa, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai.
VPĐD:	Số 127 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số điện thoại:	(84-28) 3512 0002
Website:	www.samland.com.vn
Email:	info@samland.com.vn
Mã cổ phiếu:	SLD
Logo công ty:	SAM LAND

Ngành nghề kinh doanh

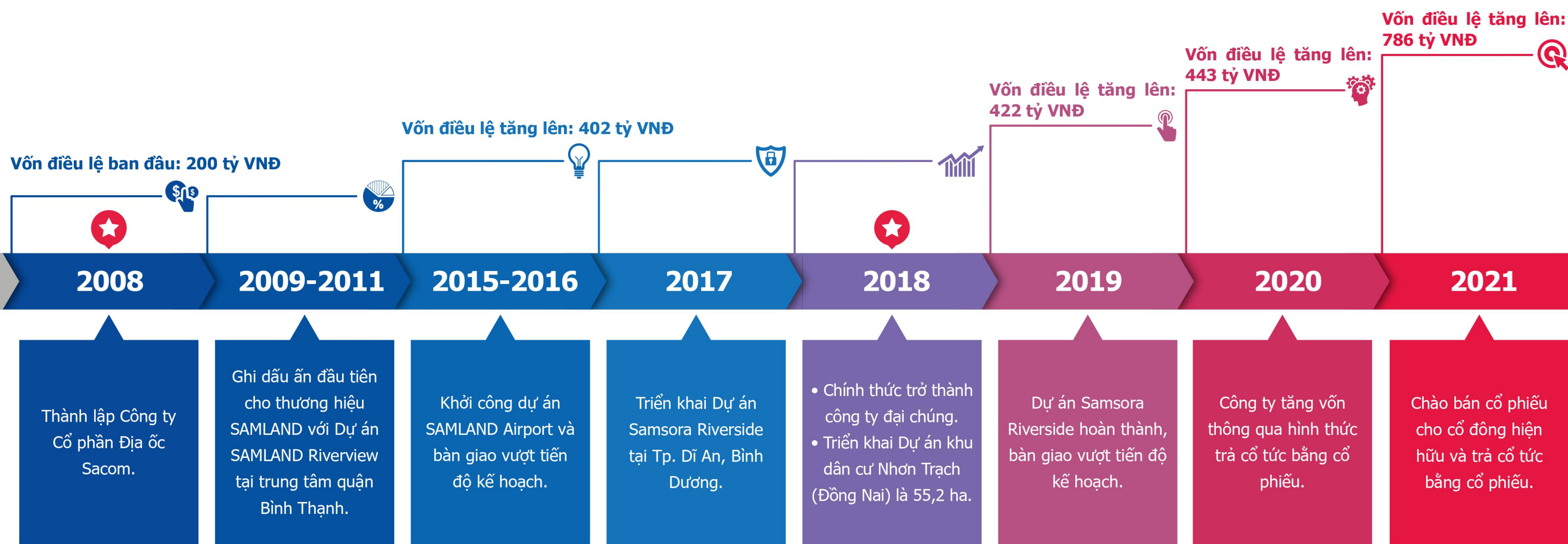
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản
- Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng

Địa bàn kinh doanh

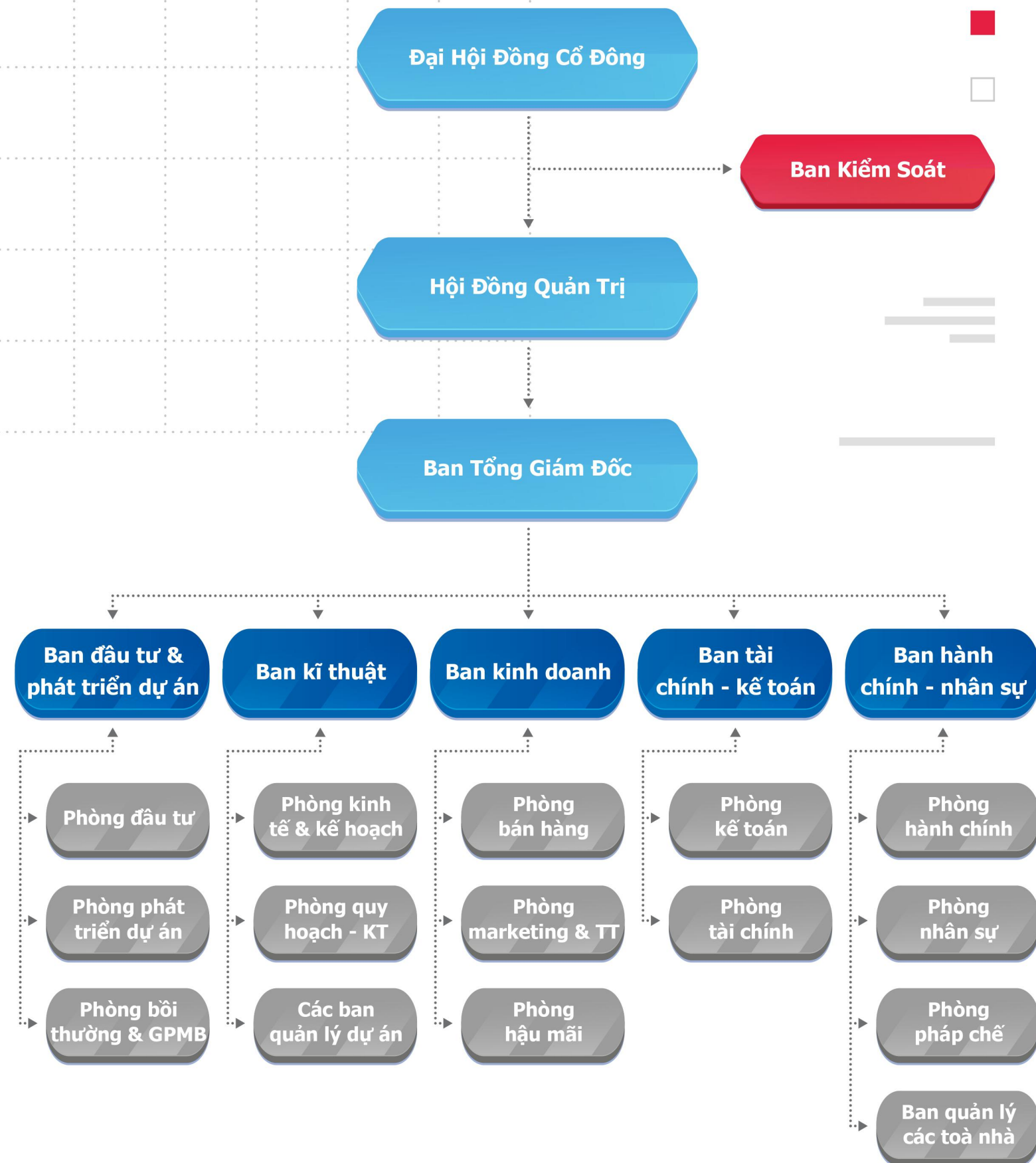
Công ty định hướng phát triển bất động sản tại khu vực Đông Nam Bộ. Trong đó, đặc biệt dành nhiều nguồn lực cho dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.



Quá trình hình thành và phát triển



Cấu trúc tổ chức và quản lý



Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết.

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

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

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

BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY



Bà Nguyễn Thu Hằng
Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQTV Công ty TNHH Capella group.



Ông Nguyễn Minh Tùng
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:
⇒ Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị được bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021.

⇒ Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Đại diện pháp luật công ty kể từ ngày 20/2/2023.



Ông Phương Quốc Vĩnh
Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 17/07/2018.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Cầu; Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C.



Bà Lê Thị Lan Hương
Thành viên Hội đồng quản trị

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 15/03/2019.



Ông Trần Việt Anh
Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:

- ⇒ Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm ngày 10/07/2021, miễn nhiệm từ ngày 20/02/2023
- ⇒ Thành viên Hội đồng quản trị được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.
- ⇒ Tổng Giám đốc kiêm Đại diện pháp luật công ty được bổ nhiệm từ ngày 20/02/2023.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công viên nước Dầm Sen; Tổng Giám đốc - CTCP SAM Holdings; Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi; Thành viên HĐQT Tổng công ty Sản xuất - Xuất Nhập khẩu Bình Dương.



Ông Trần Trí Đức
Phó Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - ngân hàng, Cử nhân luật

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 01/06/2021.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược phẩm TW25.



Ông Nguyễn Chấn Minh
Phó Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ ngày 15/02/2022.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng giám đốc Công Ty Cổ Phần Liên Doanh Cảng Quốc Tế Mỹ Thủy (MTIP).

Thông tin về Công ty mẹ

Mã cổ phiếu:	SAM	Vốn điều lệ:	3.799.609.710.000 đồng
Sàn giao dịch:	HOSE	Mã số thuế:	3600253537
Điện thoại:	(028) 35 122 919	Cơ cấu tổ chức bao gồm:	8 công ty con và 6 công ty liên doanh liên kết
Trụ sở chính:	127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.		

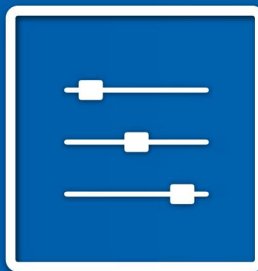
Ngành nghề kinh doanh:



Đầu tư tài
chính



Kinh doanh bất
động sản, cho
thuê văn phòng



Sản xuất dây cáp, cáp sợi
quang học, dây, cáp điện
và điện tử khác



Nhà hàng và các dịch vụ
ăn uống, dịch vụ lưu trú
và dịch vụ du lịch



Sản xuất và kinh doanh
các sản phẩm nông nghiệp
công nghệ cao, trồng và
khai thác rừng.



Định hướng phát triển

TẦM NHÌN

- Trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



- Uy tín:** được xem là chuẩn mực trong tất cả hoạt động của Samland. Là nền tảng cho sự hợp tác phát triển với các đối tác và khách hàng.
- Chuyên nghiệp:** Giá trị để tạo nên thế mạnh và phản ánh chân thật năng lực hoạt động kinh doanh của Samland.
- Sáng tạo:** Đổi mới sáng tạo để thách thức tư duy truyền thống và nhìn nhận các vấn đề dưới góc độ mới, đưa ra các cách làm và quy trình mới để tạo nên những giá trị khác biệt từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động của Samland.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Năm 2018 khi trở thành công ty đại chúng, Samland đã đặt mục tiêu phát triển bền vững. Bên cạnh việc luôn duy trì và đảm bảo chất lượng đối với sản phẩm các dự án, Samland luôn nỗ lực tạo dựng môi trường sống xanh, sạch và tiện nghi, mang lại cho khách hàng một cộng đồng sống văn minh.
- Ngoài nỗ lực phát triển không ngừng để kiến tạo nên những giá trị sống mới. Đảm bảo công việc ổn định, nâng cao cuộc sống cho người lao động; Đóng góp ngân sách nhà nước và thực hiện tốt các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật đều là những mục tiêu mà công ty luôn hướng đến trong hành trình phát triển bền vững của mình.

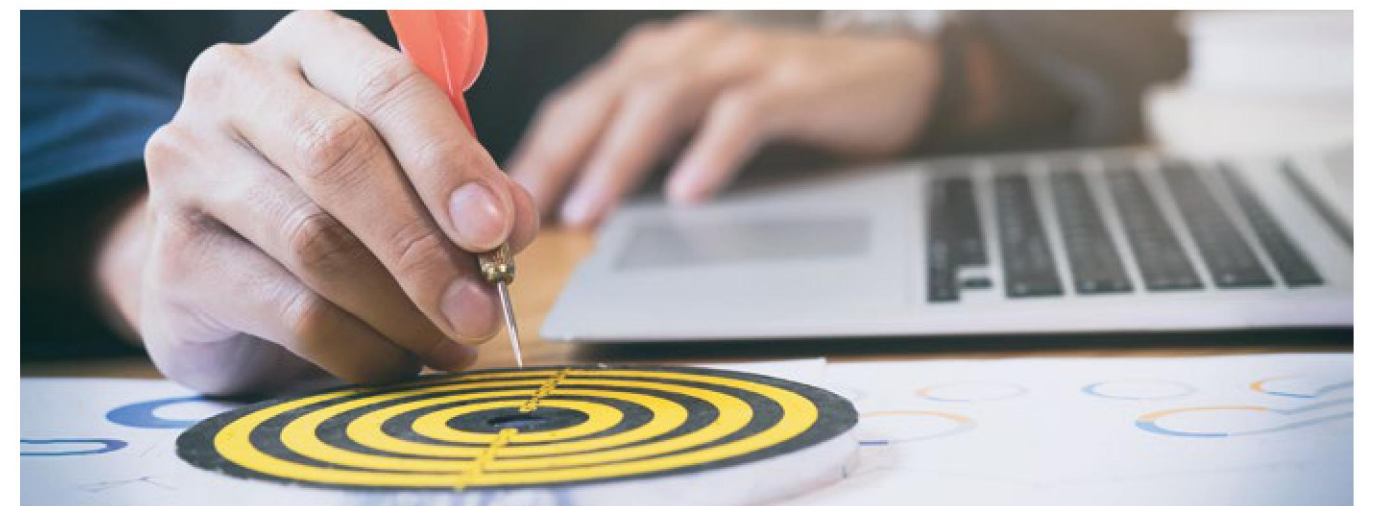
SỨ MỆNH

Chiến lược trong trung hạn

Samland tập trung tối đa phát triển dự án bất động sản nhà ở. Ngoài ra, liên tục phát triển các quỹ đất tại các thị trường trọng điểm, đáp ứng tối đa nhu cầu về nhà ở cho khách hàng và tiên phong trong việc xây dựng các khu đô thị hiện đại, điển hình, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị hiện đại nói riêng và khu vực nói chung. Công ty đẩy mạnh nghiên cứu, tăng cường hoạt động tìm kiếm, mở rộng quỹ đất thông qua các hoạt động M&A, hoạt động đấu giá, đấu thầu các khu vực kinh tế trọng điểm như khu vực phía Nam là Tp. HCM, Bình Dương, Đồng Nai và vùng đồng bằng sông Cửu Long.

Chiến lược dài hạn

Samland cam kết tiếp tục phát triển bền vững với các giá trị gia tăng cho khách hàng cũng như mở rộng quỹ đất với những dự án quy mô lớn đầy đủ tiện ích, mật độ xây dựng thấp, nhiều mảng xanh, gia tăng sự an toàn, sinh thái cho môi trường và cộng đồng.



Các rủi ro

01 Rủi ro tăng trưởng kinh tế

Một trong những rủi ro lớn nhất của nền kinh tế trong năm 2022 chính là lạm phát. Nguyên nhân xuất phát từ các yếu tố: Căng thẳng chính trị kéo dài; Nguy cơ suy thoái kinh tế tại nhiều khu vực, quốc gia; Lãi suất quốc tế tăng; lạm phát chuỗi cung ứng, giá nguyên vật liệu tăng cao, tổng cầu trong nước tăng đột biến trong bối cảnh đứt gãy chuỗi cung ứng... làm gia tăng những rủi ro bất ổn kinh tế vĩ mô. Trong bối cảnh đó, Công ty luôn theo sát và đánh giá ảnh hưởng của rủi ro này đến hoạt động kinh doanh, từ đó hoạch định các chính sách quản lý nhằm hạn chế thấp nhất rủi ro, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh và tạo nền tảng vững chắc theo chiến lược đã đề ra.



02 Rủi ro lãi suất

Các chính sách về lãi suất có tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động doanh nghiệp. Với doanh nghiệp có nhu cầu vốn lớn để đầu tư các dự án, phát triển quỹ đất cho các chiến lược dài hạn. Rủi ro lãi suất tăng làm tăng chi phí vốn, ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong năm 2022, do áp lực gia tăng lạm phát và tỷ giá, NHNN đã 2 lần tăng lãi suất điều hành. Thanh khoản thiếu hụt, lãi suất huy động tăng cao đã khiến hoạt động cho vay gặp khó khăn, ách tắc giải ngân vốn. Để chủ động công ty đã đa dạng hoá nguồn vốn huy động thông qua các kênh huy động khác: nhà đầu tư, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, phát hành cổ phiếu, hợp tác đầu tư từ các tổ chức trong nước.



03 Rủi ro pháp luật

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch chiến lược, hoạt động kinh doanh của Samland. Các văn bản pháp luật thường xuyên được sửa đổi, thay đổi, một số có tác động tích cực tuy nhiên vẫn còn nhiều quy định gây khó khăn do doanh nghiệp khi triển khai đầu tư, giải phóng mặt bằng, huy động vốn... Trong năm 2022, Chính phủ và các cơ quan quản lý Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản có tác động đến lĩnh vực BĐS, cụ thể: Quy định sửa đổi Luật kinh doanh BĐS; Luật Đất đai sửa đổi mới; Chính sách quản lý và sử dụng đất....Nhìn chung các chính sách mới đã tháo gỡ nút thắt về cơ chế giúp thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững hơn. Bên cạnh đó, một số chính sách quản lý đã tác động gây khó khăn cho việc tiếp cận thị trường vốn và ảnh hưởng tới nguồn cung của một số loại hình, phân khúc bất động sản trong thời gian qua. Do vậy, công ty vẫn thường xuyên tăng cường các hoạt động quản trị và liên tục cập nhật các thay đổi về chính sách để kịp thời thích nghi và đưa các ra chiến lược thích hợp.



► 04 Rủi ro khác

Các yếu tố rủi ro từ môi trường, thiên tai, hoả hoạn, dịch bệnh, biến động chính trị, kinh tế xã hội... hay các yếu tố bất khả kháng khác sẽ có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty. Đây là những rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Vì vậy, Công ty luôn sẵn sàng ứng phó các ảnh hưởng này bằng việc đánh giá, tiên lượng và xây dựng phù hợp các phương án theo từng tình huống có thể xảy ra. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này, Công ty luôn bảo đảm an toàn lao động và mua bảo hiểm đầy đủ.

- **Rủi ro đặc thù ngành BĐS**

- **Rủi ro quỹ đất và giải phóng mặt bằng:** Quỹ đất phát triển đang ngày càng hạn chế và một số khu vực tiềm năng chịu sự ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư “manh mủng”, không đồng bộ. Bên cạnh đó, việc hỗ trợ địa phương về công tác giao đất, giải phóng mặt bằng chưa đồng bộ, chưa ưu tiên cho các dự án trọng điểm dẫn đến ảnh hưởng tiến độ triển khai và phát sinh chi phí dự án.

- **Rủi ro năng lực tài chính:** là toàn bộ các rủi ro liên quan đến nguy cơ tổn thất tài chính, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hiệu quả hoạt động kinh doanh doanh nghiệp. Hiểu và đánh giá đúng năng lực tài chính, luôn duy trì các mức dự phòng rủi ro để đảm bảo nguồn lực tài chính cho hoạt động công ty, tránh trường hợp nguồn cung cấp vốn cho dự án gặp vấn đề khiến dự án bị trì hoãn.

- **Rủi ro năng lực quản lý dự án:** Để quản lý dự án, doanh nghiệp phải luôn nâng cao năng lực quản lý dự án, thuê các nhà thầu có năng lực cho từng lĩnh vực trong dự án. Nhằm tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ, khai thác vận hành và cả phát sinh chi phí dự án nếu đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.

- **Rủi ro về tuân thủ:** Việc nhân sự thực hiện công việc không phù hợp hay không tuân thủ quy định sẽ tác động đến toàn bộ hệ thống vận hành. Chính vì thế, công ty ngày càng chuẩn hoá, cải tiến các quy trình, quy định phù hợp nhằm tối ưu hoá trong mọi hoạt động chuyên môn và nâng cao tính tuân thủ cho toàn bộ nhân sự công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

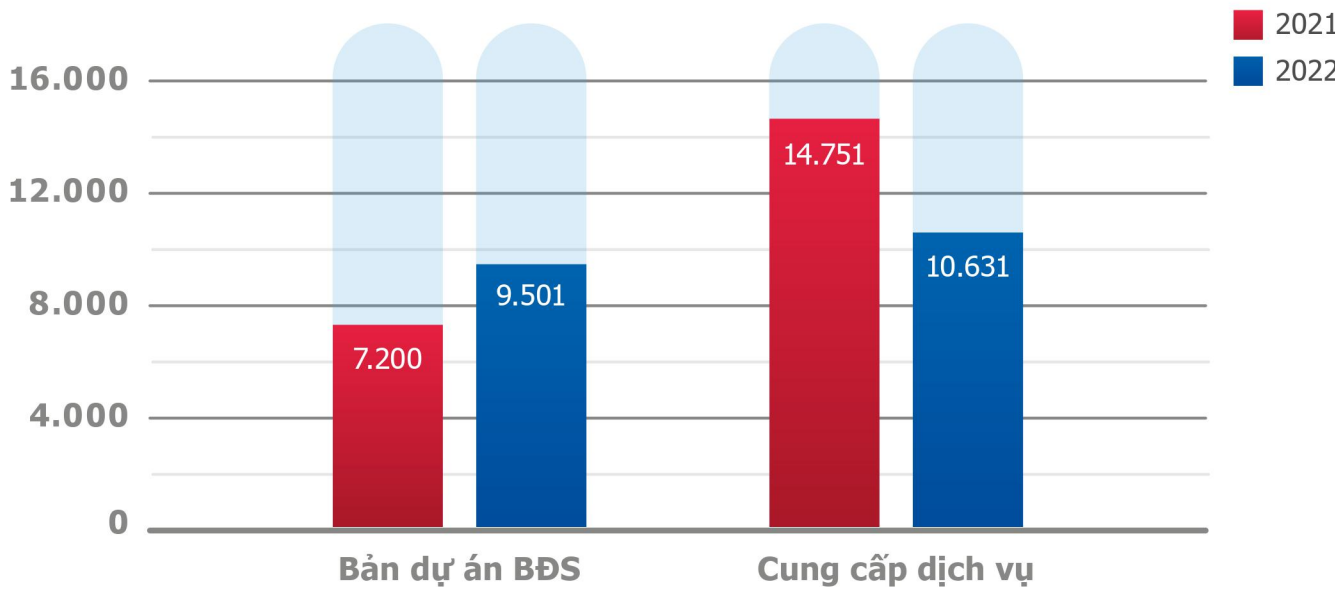
CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY

Trong năm 2022, Công ty vẫn chủ yếu tập trung nguồn lực vào dự án Khu dân cư Samland Nhơn Trạch 55,2 ha. Đây được xem là dự án trọng điểm của công ty và là dự án nổi bật ở khu vực Đông Nam Bộ thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hiện dự án vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng và chưa tạo nguồn thu cho công ty. Do vậy, doanh thu công ty trong năm 2022 không có nhiều thay đổi so với năm trước đó, chủ yếu vẫn đến từ cung cấp dịch vụ và bán các BĐS đầu tư với 20 tỷ đồng, tương đương 90% doanh thu năm 2021.

Nhằm đảm bảo cho kế hoạch tăng trưởng doanh thu trong tương lai, ngoài những dự án đang được triển khai, Công ty cũng đang tìm kiếm thêm các dự án, tích lũy thêm quỹ đất để phát triển thêm các sản phẩm bất động sản nhằm phục vụ nhu cầu thị trường và đáp ứng những mục tiêu phát triển dài hạn của công ty.

Chỉ tiêu	2021	Tỷ trọng	2022	Tỷ trọng
Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	7.200	33%	9.501	47%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.751	67%	10.631	53%
Tổng cộng	21.951	100%	20.132	100%

ĐVT: Triệu đồng



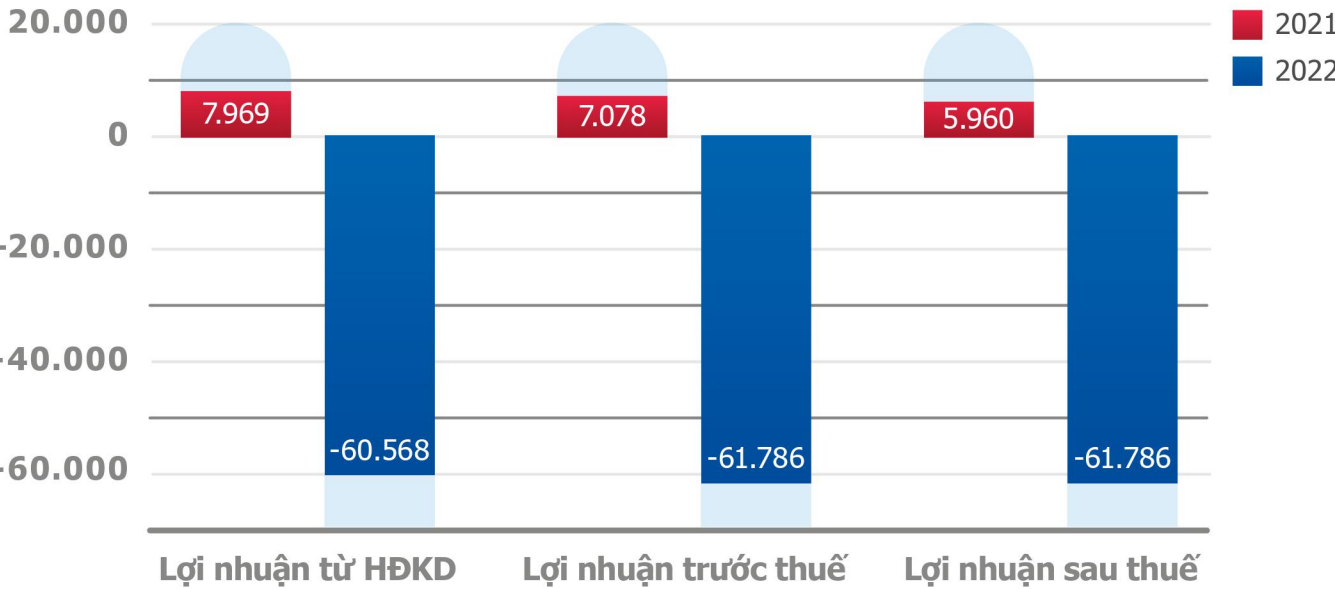
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY

Chỉ tiêu	2021	2022	%TH2022/2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.951	20.132	91,7%
Doanh thu thuần	9.509	7.957	83,7%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.969	(60.568)	-760%
Lợi nhuận trước thuế	7.078	(61.786)	-873%
Lợi nhuận sau thuế	5.960	(61.786)	-1037%

ĐVT: Triệu đồng

Năm 2022 là năm mà các doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS nói chung phải đối mặt với những khó khăn và thách thức, biểu hiện là rất nhiều dự án phải dừng, hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng, các doanh nghiệp lớn phải tái cấu trúc, tinh giảm nhân sự... Samland cũng không phải là doanh nghiệp ngoại lệ, khi kết thúc năm tài chính 2022, hầu hết các chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty đều sụt giảm so với năm trước. Nguyên nhân cũng như với rất nhiều doanh nghiệp BĐS khác, xuất phát từ tình hình chung khi những biến động bất lợi của thị trường BĐS, thị trường tài chính trong năm 2022 đã ảnh hưởng lớn đến hoạt động đầu tư kinh doanh của Samland nói riêng và các doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS nói chung.

ĐVT: Triệu đồng



Tình hình tài chính

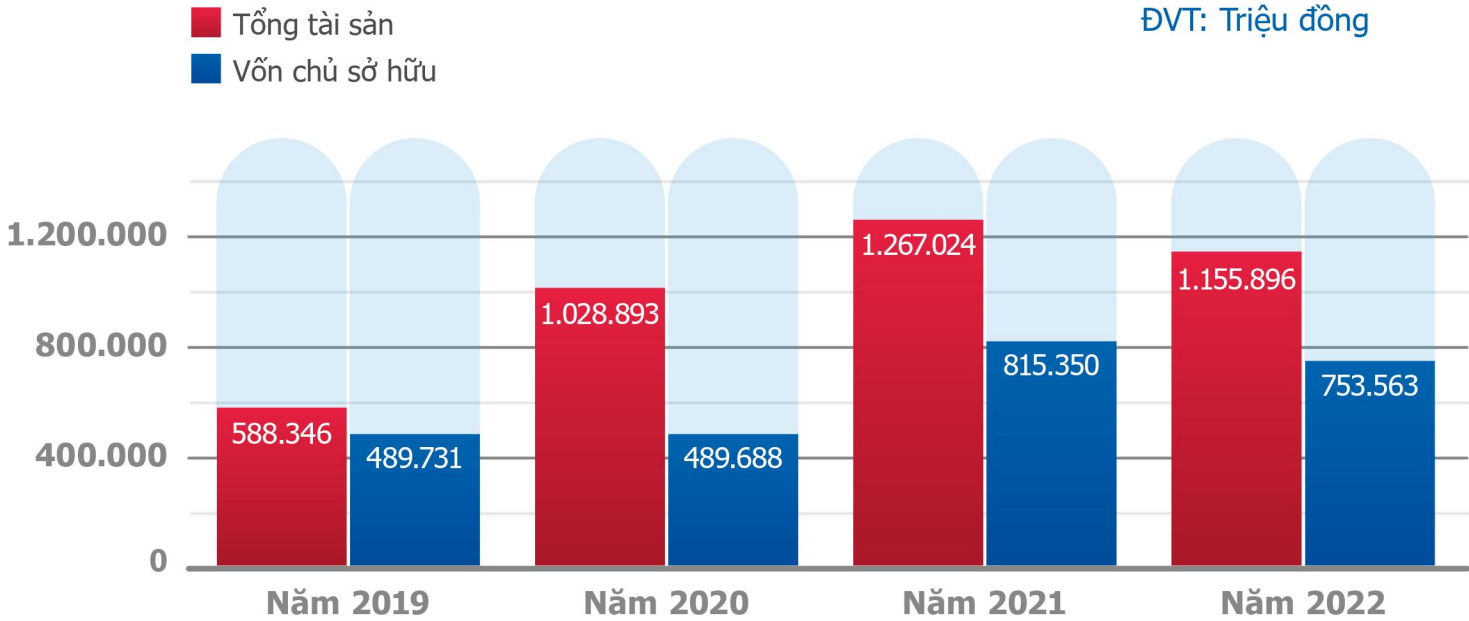
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Thực hiện 2022	% tăng giảm
Tổng tài sản	1.267.024	1.155.896	-8,77%
Vốn chủ sở hữu	815.350	753.563	-7,58%
Doanh thu thuần	9.509	7.957	-16,3%
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	-5.572	2.888	-151%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	7.969	-60.568	-860%
Lợi nhuận trước thuế	7.078	-61.786	-972%
Lợi nhuận sau thuế	5.959	-61.786	-1136%

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng tài sản	588.346	1.028.893	1.267.024	1.155.896
Vốn chủ sở hữu	489.731	489.688	815.350	753.563

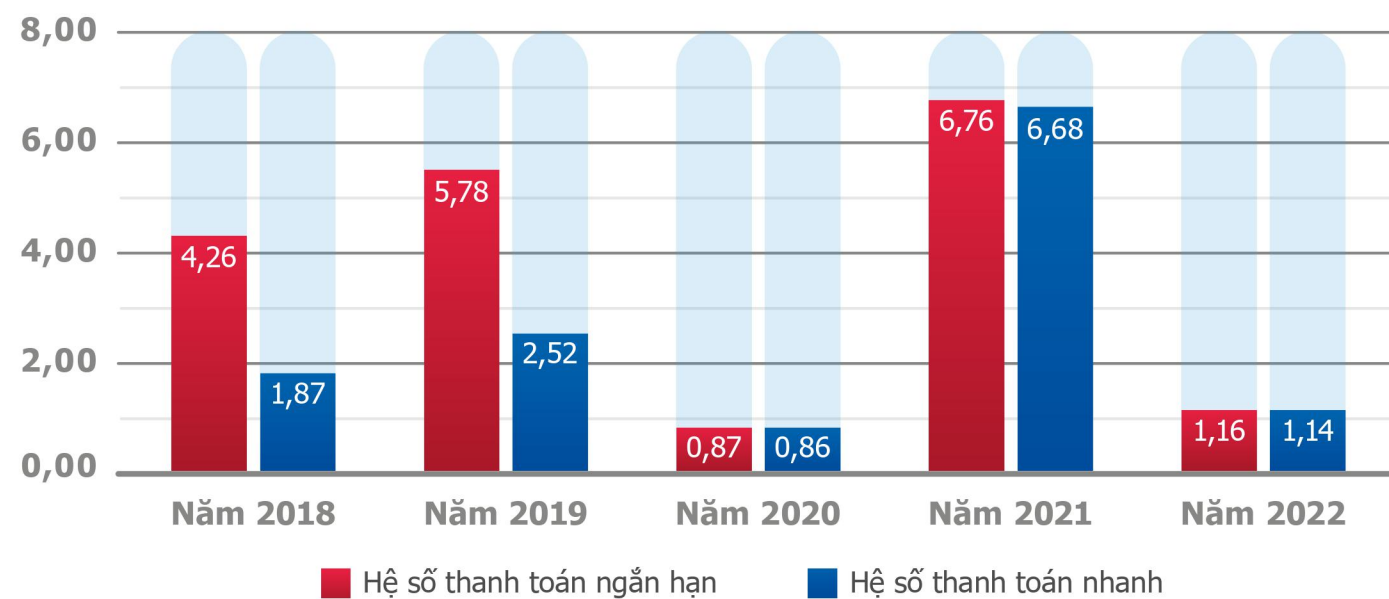
ĐVT: Triệu đồng



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các tiêu chí	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,76	1,16
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,68	1,14
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	35,65%	34,81%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	55,40%	53,39%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	165,8	218,4
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,01	0,01
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	62,68%	-776,46%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,91%	-7,88%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,52%	-5,10%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	83,80%	-761,16%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

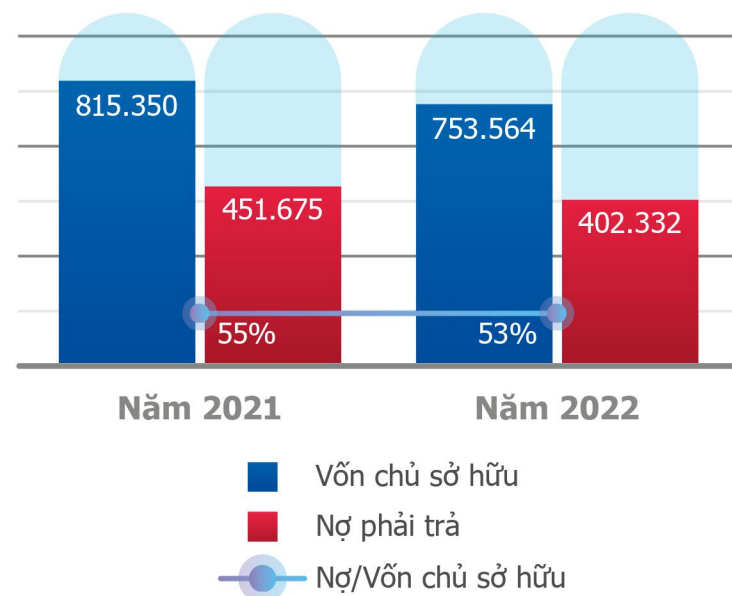
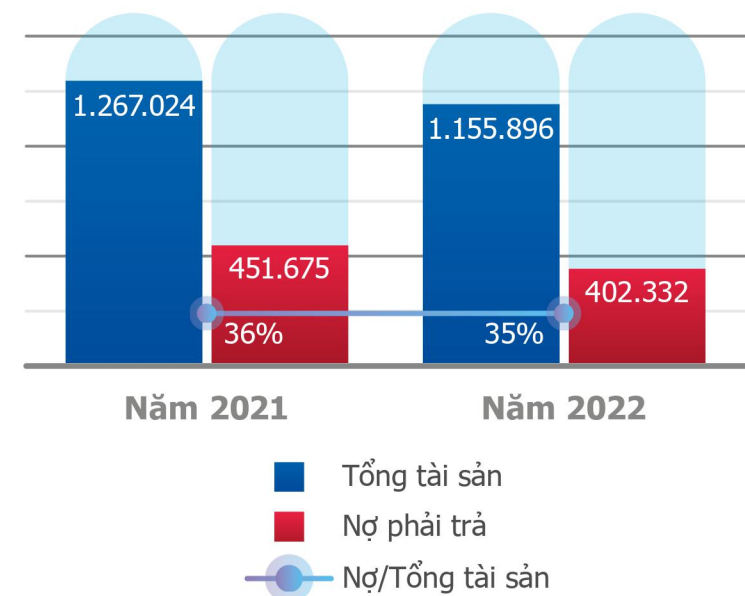


Chỉ tiêu thể hiện năng lực thanh toán của Công ty trước các khoản vay, khoản nợ ngắn hạn đã có sự thay đổi đáng kể trong năm 2022. Các hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều giảm 6 lần so với năm trước. Phần lớn sự thay đổi này đến từ việc gia tăng khoản phải trả ngắn hạn thông qua việc phân loại lại nợ vay từ dài hạn sang ngắn hạn. Đồng thời trong năm 2022 công ty cũng đã tăng nợ vay ngắn hạn để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

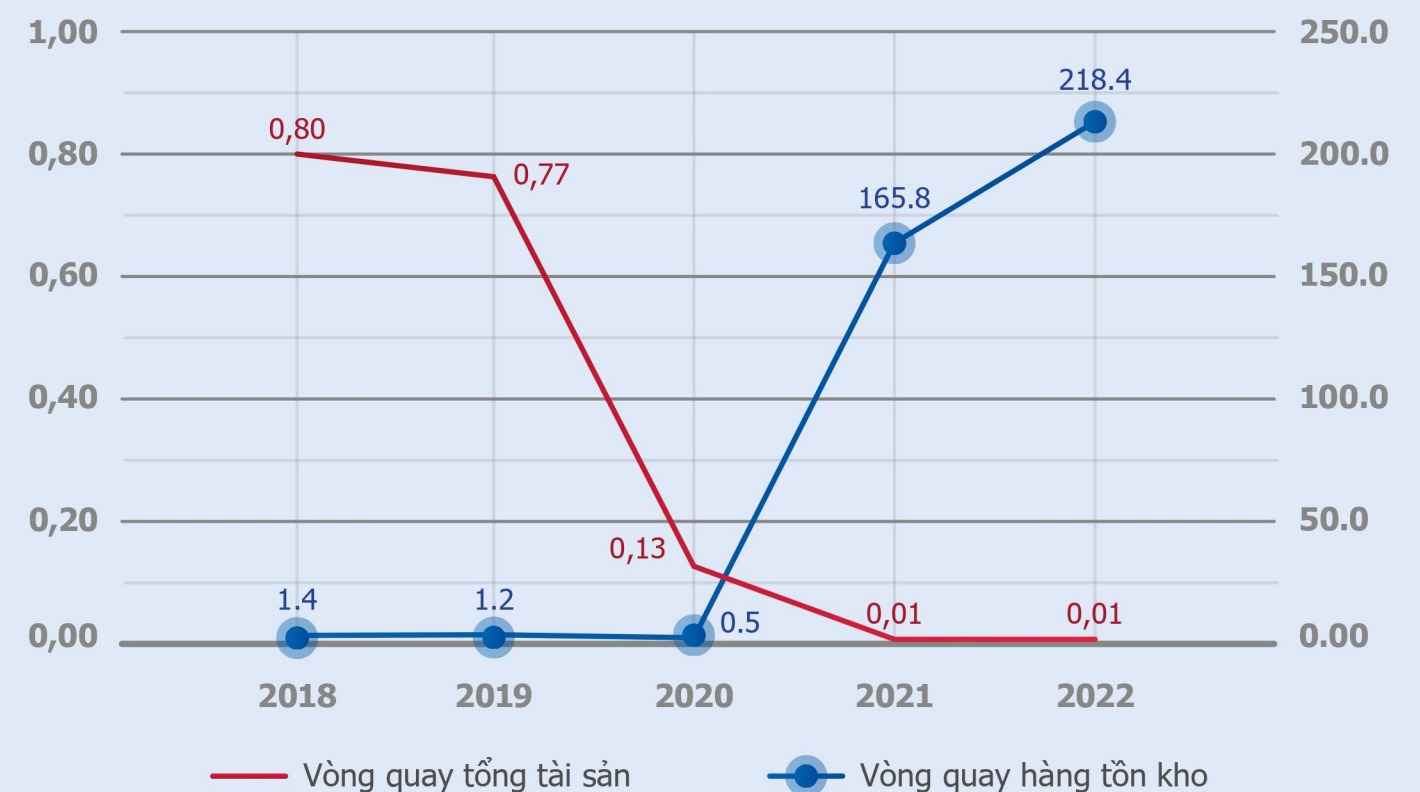
Cơ cấu nợ - Tổng tài sản
(ĐVT: Triệu đồng)

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

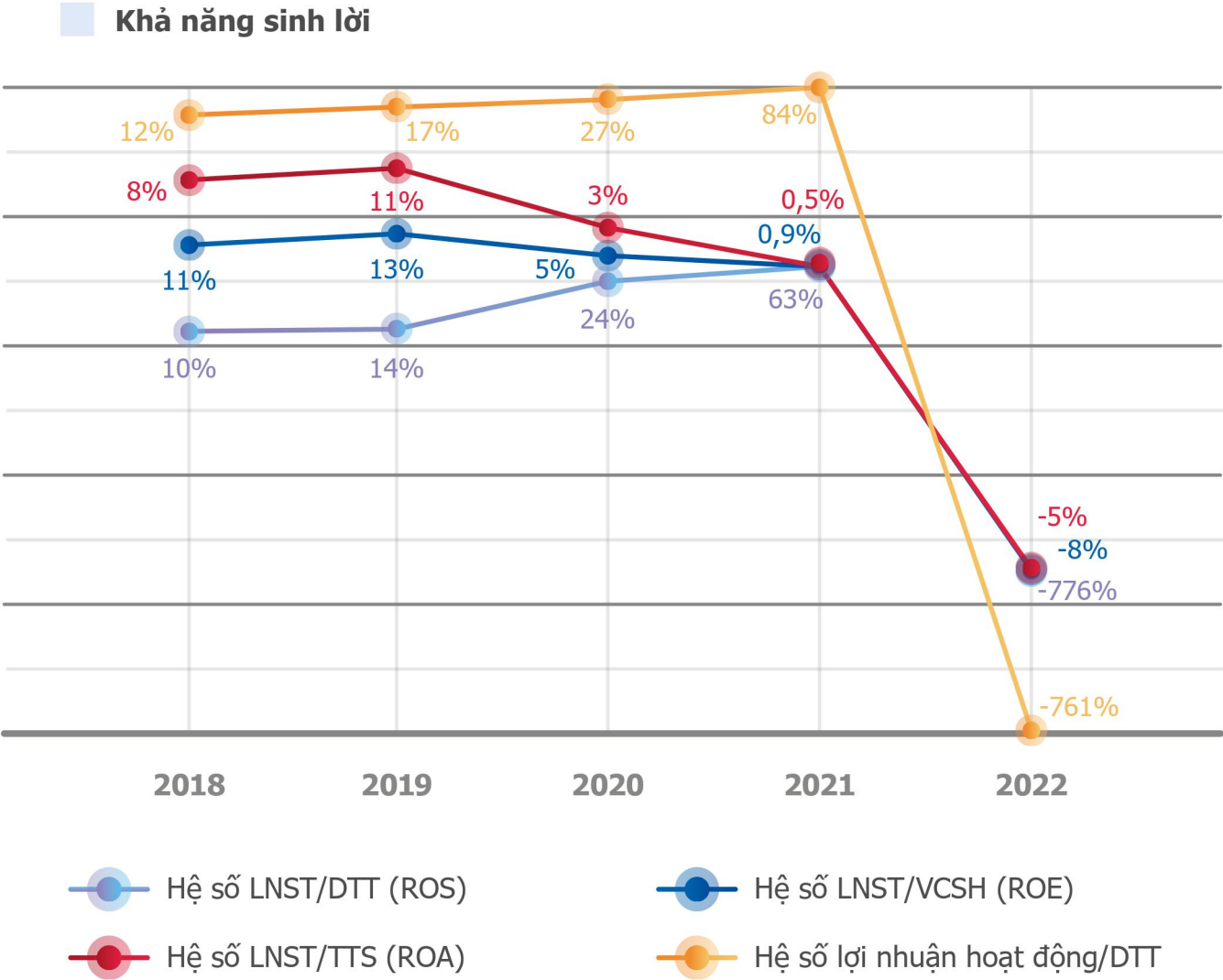


Cơ cấu nguồn vốn thể hiện hiệu quả của việc huy động, sử dụng và quản lý nguồn vốn. Năm 2022, cơ cấu vốn của Công ty không thay đổi nhiều so với năm trước, cụ thể hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu của năm 2022 lần lượt là 35% và 55%. Tuy nhiên ở góc độ quy mô nguồn vốn đã có sự sụt giảm so với năm 2021, do Công ty đã giảm nợ vay và giảm lợi nhuận chưa phân phối. Trong những năm gần đây, Samland đã tăng cường huy động từ nguồn vốn chủ sở hữu, tìm kiếm các nguồn vốn dài hạn, giảm bớt sự phụ thuộc vốn vay. Nhằm kiểm soát tốt cơ cấu vốn, hạn chế những rủi ro tài chính (rủi ro lãi suất, chính sách tín dụng thắt chặt...), đảm bảo duy trì ổn định hoạt động đầu tư và kinh doanh công ty.

Chỉ tiêu về hoạt động



Chỉ tiêu hoạt động cho thấy được năng lực quản lý và hiệu quả sử dụng tài sản trong hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên trong hai năm vừa qua, công ty chủ yếu tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án, nên hiện chưa có các sản phẩm kinh doanh.



Năm 2022, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty chịu nhiều tác động từ các yếu tố vĩ mô, thị trường tài chính hay những biến động của ngành BĐS, theo đó các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty vì vậy cũng có sự biến động giảm so với năm trước. Công ty kỳ vọng thời gian tới sau khi hoàn thiện các dự án, cùng sự ổn định trở lại của ngành BĐS và nền kinh tế, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời sẽ được cải thiện.

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

CỔ PHẦN

Vốn điều lệ:	785.730.950.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	78.573.095 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông:	78.573.095 cổ phiếu
Cổ phiếu ưu đãi:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	78.573.095 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2022

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

■ Cổ đông lớn:

Tên cổ đông	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần SAM Holdings	127 Ung văn Khiêm, P.25, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	67.345.246	85,71%

■ TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TẠI CÔNG TY

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom là 0% (không phần trăm), và đã được quy định tại Khoản 9 Điều 5 Điều lệ Công ty.

Samland đã công bố thông tin về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài của công ty mình và các thay đổi liên quan đến tỷ lệ sở hữu này trên trang thông tin điện tử và Trung tâm lưu ký chứng khoán theo quy định pháp luật chứng khoán hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

■ TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

- Năm 2012: Tăng vốn từ điều lệ từ 121.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng.
- Năm 2015: Tăng vốn từ 200.000.000.000 đồng lên 402.236.090.000 đồng.
- Năm 2019: Tăng vốn từ 402.236.090.000 đồng lên 422.347.860.000 đồng.
- Năm 2020: Tăng vốn từ 422.347.860.000 đồng lên 443.463.730.000 đồng.
- Năm 2021: Tăng vốn từ 443.463.730.000 đồng lên 785.730.950.000 đồng.
- Năm 2022, Samland không thực hiện phát hành thêm cổ phần nào; không phát hành, chuyển đổi các loại chứng khoán khác làm ảnh hưởng đến thay đổi vốn cổ phần.

■ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có.

■ CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ

Tên tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom
Mã trái phiếu	SLDCH2123001
Mệnh giá trái phiếu	100.000.000 đồng/trái phiếu
Khối lượng trái phiếu phát hành	2.375 trái phiếu
Khối lượng trái phiếu đang lưu hành	273 trái phiếu
Kỳ hạn trái phiếu	24 tháng kể từ ngày phát hành
Lãi suất coupon	10,5%/năm
Ngày phát hành	28/06/2021

Tổ chức và nhân sự

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

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

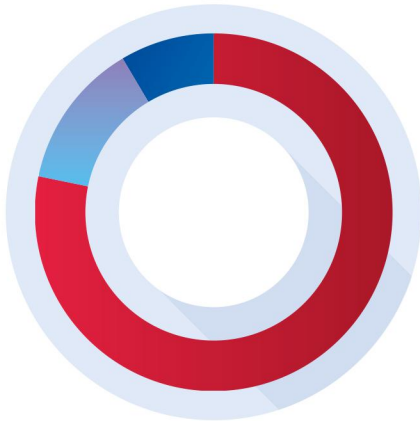
NHỮNG THAY ĐỔI VỀ NHÂN SỰ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

⇒ Ngày 20/02/2023, HĐQT đã thông qua việc Ông Nguyễn Minh Tùng thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty.

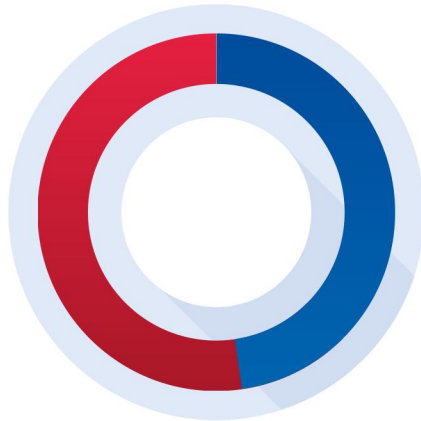
⇒ Ngày 20/2/2023, HĐQT bổ nhiệm Ông Trần Việt Anh – Thành viên HĐQT giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty.

SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ lệ
I	Theo trình độ	37	100%
1	Trên Đại học	3	8%
2	Đại học, Cao đẳng	29	78%
3	Trung cấp, CNKT	5	14%
4	Lao động phổ thông	0	0%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động	37	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	17	46%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	20	54%
3	Hợp đồng theo thời vụ, thử việc	0	0%
III	Theo giới tính	37	100%
1	Nam	24	65%
2	Nữ	13	35%



■ Trên Đại học
■ Đại học, Cao đẳng
■ Trung cấp, CNKT

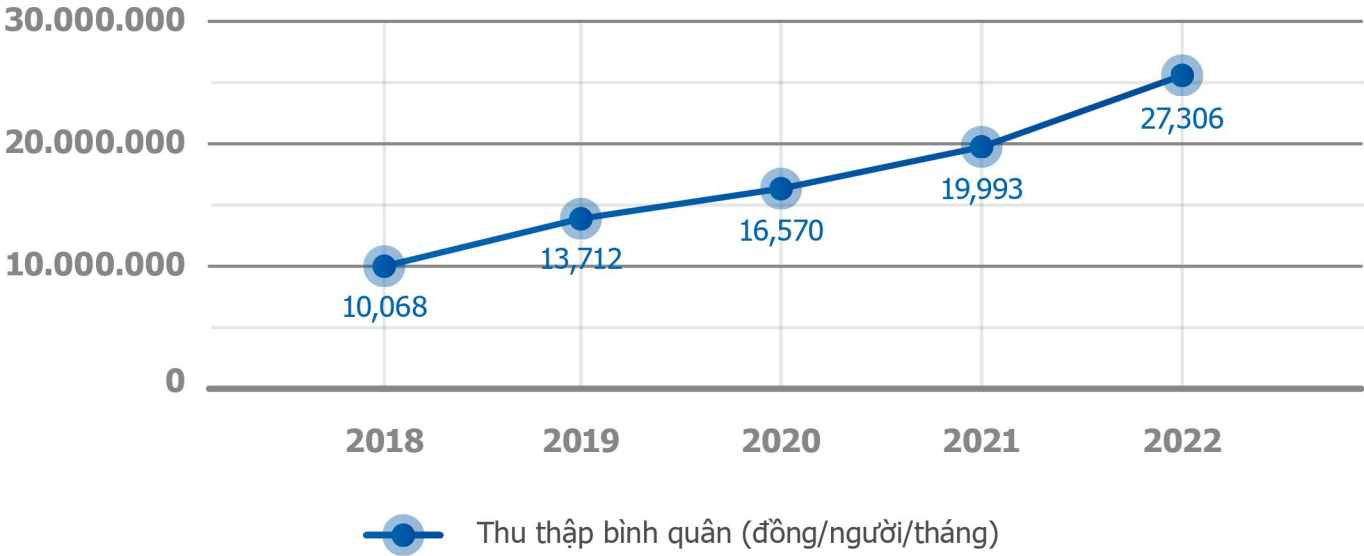


■ HĐ có xác định thời hạn
■ HĐ không xác định thời hạn



THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022
Tổng số lượng người lao động (người)	46	47	45	49	43
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.068.015	13.711.577	16.569.939	19.992.998	27.306.334



■ CÁC CHÍNH SÁCH TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Chính sách đào tạo và phát triển

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

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

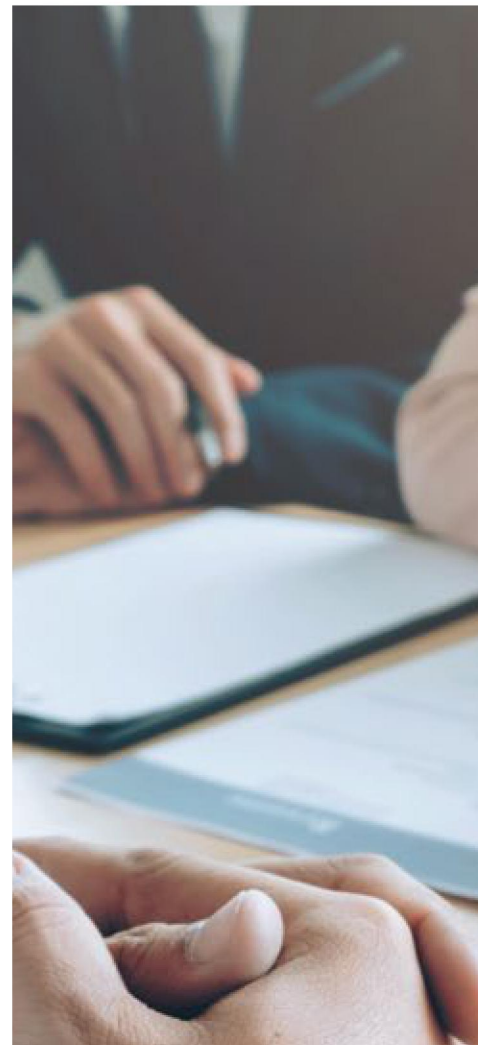
Khuyến khích đội ngũ CBNV làm việc có năng suất, hiệu quả cũng như giữ chân được người tài, người giỏi đòi hỏi Công ty phải có chính sách lương, thưởng, phúc lợi hấp dẫn, cạnh tranh phù hợp với đóng góp, kết quả mang lại cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp của từng cá nhân.

Chính sách lương: Công ty xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá năng lực theo KPIs.

Chính sách thưởng: Hàng năm dựa trên kết quả đánh giá KPI, công ty sẽ khen thưởng cho các cá nhân và tập thể có thành tích làm việc tốt.

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

- Chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.
- Hỗ trợ kinh phí rèn luyện sức khỏe cho đội bóng đá nam Công ty.
- Tặng quà mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10 đến các nhân viên nữ của Công ty.



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

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

Tình hình hoạt động đầu tư

THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN CÔNG TY LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KDC SAMLAND NHƠN TRẠCH

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



DỰ ÁN CĂN HỘ SAMLAND RIVERSIDE

- Vị trí: Số 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TPHCM.
- Quy mô: Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 m², bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 - 91 m²/căn. Khu căn hộ còn nằm ở vị trí thuận lợi, tiếp giáp quận 1 và chỉ cách ga Tân Cảng thuộc tuyến Metro - Bến Thành tâm 1 km.
- Tình hình thực hiện: Dự án đang triển khai.



DỰ ÁN SAMSORA RIVERSIDE

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

■ DỰ ÁN SAMLAND AIRPORT

- Vị trí: Số 31 Nguyễn Hồng, phường 1, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.
- Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m², bao gồm 2 tầng hầm, 03 tầng thương mại văn phòng và 12 tầng căn hộ chung cư với hơn 65 căn hộ, có diện tích trung bình từ 54 - 128 m²/căn.
- Tình hình thực hiện: Dự án bàn giao vượt tiến độ cho khách hàng và đi vào hoạt động từ Tháng 12/2016.
- Thời gian triển khai: 2015 - 2016.



■ DỰ ÁN CĂN HỘ SAMLAND RIVERVIEW

- Vị trí: Số 178/6 Đường D1, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.
- Quy mô: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 10.458 m² bao gồm 1 tầng hầm, 1 tầng bán hầm, 2 tầng thương mại văn phòng và 10 tầng căn hộ chung cư với hơn 70 căn hộ có diện tích trung bình từ 83 - 88 m²/căn.
- Tình hình thực hiện: Hiện nay dự án đã được bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ tháng 12/2011.
- Thời gian triển khai: 2009 - 2011.



THÔNG TIN DỰ ÁN CÔNG TY LÀM NHÀ ĐẦU TƯ THỨ CẤP

■ CHUNG CƯ SAMLAND GIAI VIỆT B2

- Vị trí: số 854 - 856 Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, TPHCM. Nằm ngay ở trung tâm quận 8, các tuyến giao thông đã được hoàn chỉnh và thuận tiện đi lại. Từ Chung cư SAMLAND Giai Việt - B2 chạy vào trung tâm thành phố quận 1, quận 3, quận 5 chỉ mất 15', cách chợ Phạm thế Hiển chưa đầy 1km.
- Quy mô: Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m² bao gồm 4 chung cư cao tầng (29-30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, Samland đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146m² (từ 2-3 phòng ngủ). Mỗi căn hộ đều được hoàn thiện với vật liệu cao cấp với nội thất theo phong cách Châu Âu.



■ CHUNG CƯ HOÀNG ANH RIVERVIEW

- Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013.
- Vị trí: số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM.
- Quy mô: Dự án có tổng diện tích khu đất là 16.230m², mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m², bao gồm 3 block nhà A, B, C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m², 157m², 162m², 177,85m², được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.

Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng

Đóng góp cho xã hội và cộng đồng, luôn là mục tiêu xuyên suốt trên hành trình hình thành và phát triển của Samland. Nhận thức sâu sắc về trách nhiệm đó, Samland luôn nỗ lực hoàn thiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng xấu từ hoạt động kinh doanh đến môi trường cộng đồng. Thích ứng với xu hướng phát triển các dự án công trình xanh, chú trọng vào môi trường sống trong lành, đảm bảo hệ sinh thái an toàn; hay các hoạt động vì lợi ích cộng đồng hằng năm luôn là mối quan tâm hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững của Samland.

Một số chính sách tiêu biểu như:

- Các công trình dự án từ giai đoạn lựa chọn địa điểm, thiết kế, thi công, vận hành sử dụng cho đến giai đoạn sửa chữa, cải tạo tái sử dụng đều phải đạt được hàng loạt các tiêu chí đảm bảo tiêu chuẩn, thân thiện môi trường và giảm thiểu các tác nhân gây hại ở mức tối đa. Cụ thể:

- ⇒ Sử dụng hợp lý và tiết kiệm tài nguyên, năng lượng, nước; thiết bị giảm lượng khí thải hoặc tiết kiệm nhiên liệu,..

- ⇒ Sử dụng vật liệu kiến trúc, xây dựng thân thiện môi trường, tập trung vào tái chế giảm thải, giảm tiêu hao năng lượng kéo dài tuổi thọ công trình;

- ⇒ Bảo tồn cảnh quan và tận dụng hệ sinh thái tự nhiên để khai thác hợp lý, tạo nền tảng thích ứng với các hiện tượng biến đổi khí hậu, tạo ra điều kiện sống tốt nhất cho con người.

- Với tinh thần chia sẻ, đồng cảm với các hoàn cảnh khó khăn vượt khó tại địa phương, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng:

- ⇒ Ủng hộ người dân bị ảnh hưởng đại dịch; Ủng hộ đồng bào lũ lụt miền Trung;

- ⇒ Hỗ trợ và mang không khí tết đến các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Bình Dương, Đồng Nai;

- ⇒ Thường xuyên tham gia các chương trình “Vì cộng đồng” do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Diễn giải	TH 2021	KH 2022	TH 2022	So sánh	
				% 2021/2022	%TH2022/KH2022
Doanh thu thuần	9.509	(6.652)	7.957	83%	-119%
Lợi nhuận trước thuế	7.078	60.179	(61.786)	-872%	-102%
Lợi nhuận sau thuế	5.960	43.854	(61.786)	-1036%	-140%

ĐVT: Triệu đồng



Năm 2022 là năm mà các doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS phải đối mặt với rất nhiều rủi ro và thách thức, khi những yếu tố như: Lạm phát và lãi suất gia tăng, các kênh huy động vốn (trái phiếu, cổ phiếu, tín dụng ngân hàng) gần như bị ách tắc...đã gây ra những ảnh hưởng rất lớn đến các doanh nghiệp BĐS.

Các dự án bất động sản mà công ty đang triển khai như: Dự án KDC Samland Nhơn Trạch (55 ha), Dự án Căn hộ Samland Riverside... vì vậy gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022 của công ty cũng không đạt như kỳ vọng so với kế hoạch, khi kết thúc năm tài chính, các chỉ tiêu lợi nhuận của công ty đều đã ghi nhận lỗ. Sự sụt giảm này xuất phát từ cả yếu tố chủ quan lẫn khách quan.

Tuy nhiên, trên tinh thần luôn nhìn nhận và nhanh chóng sửa chữa khắc phục những hạn chế, nhằm thích ứng với những khó khăn và thách thức mới. Samland cũng đã chủ động triển khai đồng bộ các giải pháp kinh doanh theo các mục tiêu, định hướng dài hạn của HĐQT công ty, chủ động tiết giảm chi phí hoạt động, đánh giá định kỳ chất lượng tài sản và nguồn vốn, chi phí nhằm nâng cao hiệu quả quản trị dòng tiền công ty đặc biệt trong thời điểm nền kinh tế có nhiều biến động và rủi ro như hiện nay.

Tình hình tài chính

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Tăng (+)/giảm(-)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Tài sản ngắn hạn	665.275	53%	466.081	40%	(199.194)	-30%
Tài sản dài hạn	601.749	47%	689.816	60%	88.066	15%
Tổng Tài sản	1.267.024	100%	1.155.896	100%	(111.128)	-9%

ĐVT: Triệu đồng

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Tăng (+)/giảm(-)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Nợ ngắn hạn	98.450	22%	400.169	99%	301.718	306%
Nợ dài hạn	353.224	43%	2.164	1%	(351.060)	-99%
Nợ phải trả	451.675	100%	402.332	100%	(49.342)	-11%

ĐVT: Triệu đồng

Những thay đổi tài chính chủ yếu:

- **Tài sản ngắn hạn cuối năm giảm 192 tỷ đồng.** Nguyên nhân chủ yếu do hoạt động mua lại trái phiếu trước hạn của nhà đầu tư trong năm 2022.
- **Tài sản dài hạn cuối năm tăng 88 tỷ đồng.** Chủ yếu do tăng chi phí đầu tư dự án KDC Nhơn Trạch 55ha.
- **Nợ ngắn hạn (+302 tỷ đồng) và Nợ dài hạn (-351 tỷ đồng) tăng giảm mạnh so với thời điểm đầu năm.** Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc phân loại lại nợ vay từ dài hạn sang ngắn hạn giữa 2 khoản mục này. Đồng thời trong năm 2022, công ty cũng đã gia tăng nợ vay ngắn hạn thêm 137,5 tỷ đồng để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh.
- **Vốn chủ sở hữu cuối năm giảm 62 tỷ đồng.** Chủ yếu đến từ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 chưa đạt được như kỳ vọng, đã tác động làm sụt giảm lợi nhuận của công ty.

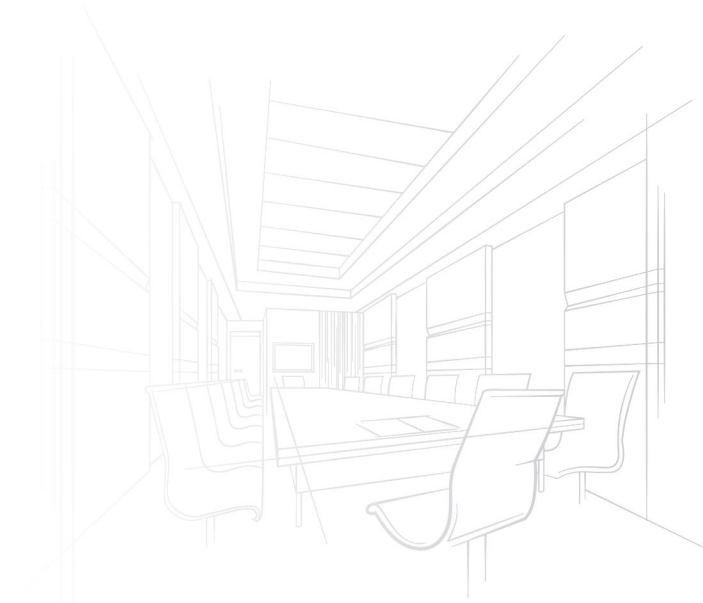
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Công ty tập trung vào công tác quản lý nguồn nhân lực, rà soát và đánh giá năng lực, bố trí sắp xếp nhân sự phù hợp trình độ chuyên môn, tinh gọn bộ máy. Nâng cao vai trò, trách nhiệm của Ban điều hành, đảm bảo hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.

Rà soát hệ thống quy trình văn bản, thường xuyên cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các quy trình quy định phục vụ cho hoạt động chuyên môn các phòng ban và hoạt động điều hành của công ty.

Thực hiện tiết giảm chi phí hoạt động các phòng ban, hoạt động kinh doanh của công ty. Sử dụng chi phí đúng mục đích và phù hợp nhu cầu.

Trong năm 2022, công tác kiểm tra kiểm soát (kiểm soát nội bộ) cũng đã được triển khai đến từng đơn vị phòng ban, các ban quản lý dự án, qua đó giúp giảm tỷ lệ sai sót, gia tăng tính chính xác của dữ liệu. Đảm bảo tính liên hoàn, chính xác của các số liệu tài chính kế toán phục vụ cho việc điều hành hoạt động sản xuất, kinh doanh. Kịp thời đề xuất, cảnh báo rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động của công ty, giúp Ban điều hành quản trị nguồn lực tốt hơn.



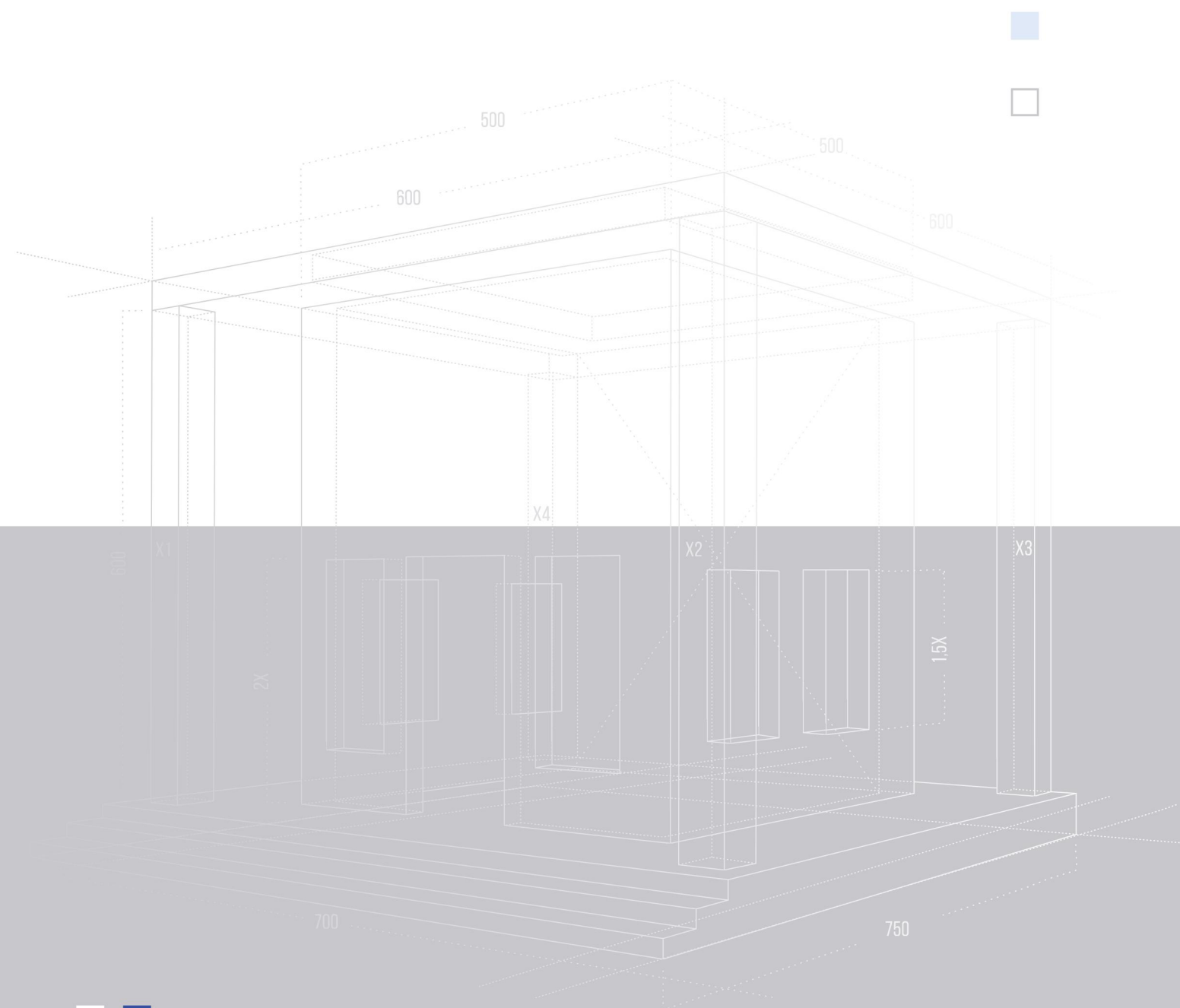
Kế hoạch kinh doanh năm 2023

Năm 2023, dự báo diễn biến nền kinh tế nói chung, đối với lĩnh vực bất động sản nói riêng sẽ còn tiềm ẩn nhiều khó khăn thách thức. Công ty vì vậy cũng không đặt kỳ vọng nhiều vào kế hoạch lợi nhuận, mà ưu tiên của năm 2023, công ty sẽ chủ yếu tập trung nguồn lực vào công tác giải quyết thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng tại các dự án KDC Nhơn Trạch, dự án Samland Riverside.... Ngoài ra, ổn định hệ thống cũng là mục tiêu quan trọng để vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay, ngoài việc thận trọng quan sát thị trường, lên những kịch bản kinh doanh để chủ động ứng phó kịp thời trước những rủi ro và thách thức của thị trường. Tìm kiếm và huy động các nguồn vốn với chi phí hợp lý để tài trợ cho các dự án cũng là sẽ vẫn đề trọng tâm hướng đến trong năm 2023 của công ty. Với những định hướng hoạt động đó, Công ty dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty



Những khó khăn liên tiếp của nền kinh tế nói chung cũng như thị trường tài chính và bất động sản nói riêng, đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án chậm so với kế hoạch; Các hoạt động đầu tư, M&A, tìm kiếm quỹ đất...chưa thu được nhiều kết quả; Hoạt động sản xuất kinh doanh chưa hiệu quả, các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 không hoàn thành theo Nghị quyết Đại hội cổ đông đề ra.



Trong công tác quản trị chiến lược, Hội đồng quản trị đã định hướng phát huy tối đa mọi nguồn lực, hỗ trợ công tác quản trị điều hành. Từng bước nâng cao năng lực trình độ quản lý của các cấp lãnh đạo, phù hợp quy mô phát triển của công ty, đáp ứng kịp thời những xu hướng, thay đổi liên tục của thị trường, đặc biệt trong môi trường kinh tế đầy biến động thách thức như hiện nay, nhằm đảm bảo hệ thống vận hành an toàn, hiệu quả, bền vững.



Trong thời gian đến, công ty sẽ đề ra những giải pháp thích ứng phù hợp với những chuyển biến của thị trường, xu hướng phát triển của ngành; thúc đẩy những mục tiêu và chiến lược trung dài hạn của công ty; qua đó, góp phần giữ vững được các giá trị cốt lõi mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc luôn cố gắng mang lại cho cổ đông, người lao động của Samland.

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

Ban Tổng Giám đốc đã cố gắng, nỗ lực thực hiện theo Nghị quyết mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó. Hội đồng quản trị đánh giá cao những nỗ lực và quyết tâm của tất cả thành viên trong việc điều hành hoạt động của Công ty. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện khá tốt các công tác tổ chức nhân sự, quản trị, thông qua những giải pháp điều hành các mặt của hoạt động kinh doanh thường niên, đảm bảo được sự phù hợp và kịp thời. Tuy nhiên Ban điều hành cũng cần tăng cường thúc đẩy các công tác sau:

- Tìm kiếm các quỹ đầu tư, huy động các nguồn vốn mới với chi phí hợp lý, tạo nguồn lực tối đa nhằm đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản;
- Đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý và giải phóng mặt bằng tại các dự án chậm tiến độ để sớm đưa dự án vào triển khai theo kế hoạch đặt ra.

Mặc dù vẫn còn tồn tại vấn đề liên quan đến các dự án đang triển khai, cũng như biến động của thị trường tài chính hay suy giảm của ngành bất động sản nên kết quả lợi nhuận không đạt như kỳ vọng đề ra nhưng Hội đồng quản trị vẫn ghi nhận những giá trị mà các thành viên Ban Điều hành đã cống hiến cho Công ty trong năm 2022. Hy vọng rằng trong thời gian tới, với việc triển khai nhiều giải pháp mới, hiệu quả kinh doanh của Công ty sẽ có nhiều sự cải thiện.



Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2023

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	KH 2023/TH 2022
Doanh thu thuần	7.957	(4.325)	-55%
Lợi nhuận trước thuế	(61.786)	(15.935)	26%
Lợi nhuận sau thuế	(61.786)	(15.935)	26%

ĐVT: Triệu đồng



CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

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

Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dự án:

- Tập trung quyết liệt triển khai các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng dự án Samland Riverside, dự án Nhơn Trạch.
- Hỗ trợ Ban điều hành tiếp cận các định chế tài chính, quỹ đầu tư, nhằm huy động các nguồn vốn mới với chi phí hợp lý; Nhất là trong bối cảnh chi phí vốn tăng cao, các kênh huy động vốn chính như: ngân hàng, chứng khoán và trái phiếu ..cho lĩnh vực bất động sản đều bị tắt nghẽn.

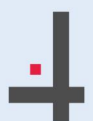
Các hoạt động khác:

- Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, tạo điều kiện giúp nhân viên trong phát huy hết những khả năng, giảm lãng phí nguồn lực và đáp ứng nhu cầu phát triển của tổ chức.
- Kiểm toán nội bộ phối hợp Ban kiểm soát công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động kinh doanh định kỳ, Kiểm tra giám sát tình hình quản lý chi phí của Công ty và các dự án đầu tư đang triển khai.
- Hoàn thiện hệ thống quản trị, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức, tạo nên một đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, mang đặc trưng của Samland.



QUẢN TRỊ CÔNG TY





Hội đồng quản trị Công ty

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	111	0%
2	Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0%
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	0	0%
4	Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	0	0%
5	Ông Trần Việt Anh	Thành viên	0	0%

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

Ngày 20/02/2023, Hội đồng quản trị thống nhất thông qua ông Trần Việt Anh thôi giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT, tiếp tục chức vụ thành viên HĐQT Công ty cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ. Bà Nguyễn Thu Hằng giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ.

Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất. Đồng thời, Công ty đã công bố thông tin về sự kiện này.

Hoạt động của HĐQT

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	05/05	100%	-
2	Ông Nguyễn Minh Tùng	05/05	100%	-
3	Ông Phương Quốc Vĩnh	05/05	100%	-
4	Bà Lê Thị Lan Hương	05/05	100%	-
5	Ông Trần Việt Anh	05/05	100%	-

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



Các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2022

STT	Số NQ/QĐ/BB	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/QĐ-HĐQT	14/02/2022	Quyết định HĐQT Vv Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty - Ông Nguyễn Chấn Minh	100%
2	01/2022/NQ-HĐQT	08/03/2022	Nghị quyết HĐQT Vv Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
3	02/2022/QĐ-HĐQT	05/05/2022	Nghị quyết HĐQT quyết định Tái bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty	100%
4	03/2022/QĐBN-HĐQT	30/06/2022	Nghị quyết HĐQT V/v Bổ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc Công ty - Ông Trần Trí Đức	100%
5	05/2022/NQ-HĐQT	12/07/2022	Nghị quyết HĐQT V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022	100%

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

Ban kiểm soát Công ty

DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Ông Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân QTKD-Ngoại thương, Cử nhân Luật kinh tế, Cử nhân Kế toán
2	Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên Ban kiểm soát	Bắt đầu 26/06/2020	Cử nhân kinh tế
3	Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên Ban kiểm soát (*)	Bắt đầu 27/04/2022	Cử nhân kinh tế

(*) Ngày 27/04/2022, Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 đã bầu bổ sung Ông Đặng Văn Tuyển giữ chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025.

THÔNG TIN LÝ LỊCH

Ông Lê Văn Minh - Trưởng Ban kiểm soát

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

Bà Võ Nữ Từ Anh – Thành viên Ban kiểm soát

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

Ông Đặng Văn Tuyển – Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 14/08/1988.
- Nơi sinh: Hưng Yên
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kiểm soát viên.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ tại Công ty Cổ phần Sam Holdings.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 CP (0% VDL).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Trong năm 2022, HĐQT tổ chức họp thường xuyên định kỳ theo quý và các cuộc họp bất thường khi cần thiết về những vấn đề chính yếu của Công ty. Từ đó đưa ra đề xuất, cách thức giải quyết các vướng mắc trong hoạt động kinh doanh, đúng với quyền hạn và trách nhiệm theo pháp luật và Điều lệ quy định.
- Đưa ra đánh giá đối với HĐQT và Ban điều hành về kết quả hoạt động kinh doanh cho từng quý và cả năm được đưa ra trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- Tham gia góp ý, đề xuất các ý kiến cho HĐQT và Ban điều hành trong công tác hoàn thiện bộ máy nhân sự, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy, xây dựng thương hiệu.
- Giám sát hoạt động tăng vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư vào các dự án, các quỹ đất.
- Thẩm định các báo cáo tài chính hàng quý của Công ty và phối hợp với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC xem xét các ảnh hưởng trong công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của Báo cáo Kiểm toán.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định, minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích của cổ đông.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

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

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

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

I	HĐQT	Thù lao và lương	Thưởng
1	Trần Việt Anh	180.000.000	-
2	Nguyễn Minh Tùng	120.000.000	-
3	Phương Quốc Vĩnh	96.000.000	-
4	Lê Thị Lan Hương	48.000.000	-
5	Nguyễn Thu Hằng	96.000.000	-
II	BKS	Thù lao và lương	Thưởng
1	Lê Văn Minh	84.000.000	-
2	Võ Nữ Từ Anh	36.000.000	-
3	Đặng Văn Tuyển	24.462.000	-

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Giá trị
-	-	-	-



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2022



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 27 tháng 02 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20/02/2023
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/02/2023
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20/02/2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/02/2023
Ông Phương Quốc Vinh	Thành viên	
Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	

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

Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/02/2023
Ông Trần Trí Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Chấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/02/2022
Ông Nguyễn Minh Tùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/02/2023

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Văn Minh	Trưởng ban	
Bà Võ Nữ Từ Anh	Thành viên	
Ông Đặng Văn Tuyển	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

Số: 100323-001 /BTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được lập ngày 10 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2023

Phạm Văn Sang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		466.080.557.493	665.275.014.035
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.020.614.121	88.421.533.444
111	1. Tiền		1.020.614.121	8.421.533.444
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	80.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	35.290.867.000	61.433.190.227
121	1. Chứng khoán kinh doanh		56.850.861.986	62.876.094.987
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(21.559.994.986)	(1.442.904.760)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		421.224.173.178	507.759.666.771
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	15.844.600.594	144.541.473.350
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	2.827.851.110	2.588.057.120
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	-	24.290.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	402.551.721.474	336.340.136.301
140	IV. Hàng tồn kho	09	31.951.488	67.376.719
141	1. Hàng tồn kho		31.951.488	67.376.719
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.512.951.706	7.593.246.874
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	11.204.618	47.505.331
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.501.747.088	7.545.741.543
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		689.815.565.143	601.749.073.766
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		30.254.518.108	47.298.765.317
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	25.439.787.052	43.019.265.317
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	4.814.731.056	4.279.500.000
220	II. Tài sản cố định		875.307.381	1.109.960.198
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	875.307.381	1.091.626.867
222	- Nguyên giá		2.839.971.509	2.697.110.909
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.964.664.128)	(1.605.484.042)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	18.333.331
228	- Nguyên giá		60.000.000	60.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(60.000.000)	(41.666.669)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.924.083.335	3.173.291.086
231	- Nguyên giá		2.099.000.000	3.769.226.833
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(174.916.665)	(595.935.747)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	646.415.998.302	541.150.061.513
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		646.415.998.302	541.150.061.513
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.345.658.017	9.016.995.652
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.345.658.017	9.016.995.652
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.155.896.122.636	1.267.024.087.801

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		402.332.480.142	451.674.584.770
310	I. Nợ ngắn hạn		400.168.580.892	98.450.262.896
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	617.315.636	2.372.823.524
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.697.290.865	12.348.343.726
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	362.179.909	1.997.572.675
314	4. Phải trả người lao động		1.835.231.850	755.231.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	14.616.843.445	29.413.828.289
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	48.000.000	48.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	19.215.718.828	18.690.580.003
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	359.969.999.658	30.728.753.868
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.806.000.701	2.095.129.201
330	II. Nợ dài hạn		2.163.899.250	353.224.321.874
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	231.899.250	231.899.250
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.932.000.000	1.980.000.000
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	-	106.655.484
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	350.905.767.140
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		753.563.642.494	815.349.503.031
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	753.563.642.494	815.349.503.031
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		785.730.950.000	785.730.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		785.730.950.000	785.730.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(347.636.692)	(347.636.692)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(32.429.605.813)	29.356.254.724
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		29.356.254.724	23.396.292.598
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(61.785.860.537)	5.959.962.126
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.155.896.122.636	1.267.024.087.801

Huỳnh Thị Phụng
Người lập

Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	20.132.080.624	21.950.817.065
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	12.174.745.455	12.441.600.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.957.335.169	9.509.217.065
11	4. Giá vốn hàng bán	26	10.844.961.008	15.081.519.922
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(2.887.625.839)	(5.572.302.857)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	6.221.282.885	28.999.851.953
22	7. Chi phí tài chính	28	49.564.800.610	3.860.676.139
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.409.371.223	34.120.553
25	8. Chi phí bán hàng	29	1.219.744.942	1.348.297.046
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	13.116.825.297	10.250.054.882
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(60.567.713.803)	7.968.521.029
31	11. Thu nhập khác	31	90.389.066	68.992.891
32	12. Chi phí khác	32	1.308.535.800	959.525.700
40	13. Lợi nhuận khác		(1.218.146.734)	(890.532.809)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(61.785.860.537)	7.077.988.220
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	1.118.026.094
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(61.785.860.537)	5.959.962.126
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	(786)	111

Huỳnh Thị Phụng
Người lập

Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(61.785.860.537)	7.077.988.220
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		451.994.974	467.374.878
03	- Các khoản dự phòng		20.117.090.226	1.442.904.760
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.555.037.981)	(3.856.418.052)
06	- Chi phí lãi vay		5.409.371.223	34.120.553
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(39.362.442.095)	5.165.970.359
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		77.661.265.830	(126.931.633.178)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(102.803.443.652)	(64.937.129.920)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(26.386.993.371)	(469.019.204.262)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.292.361.652)	287.874.541
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		5.249.733.001	(62.876.094.987)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.409.371.223)	(34.120.553)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.001.461.407)	(3.017.062.226)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(289.128.500)	(658.585.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(93.634.203.069)	(722.019.985.726)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(142.860.600)	(63.320.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(47.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24.290.000.000	22.710.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.177.733.602	2.623.237.589
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30.324.873.002	(21.730.082.411)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	332.221.483.308
33	2. Tiền thu từ đi vay		178.307.189.893	527.370.916.788
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(202.398.779.149)	(145.596.395.780)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(10.997.677.060)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(24.091.589.256)	702.998.327.256

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(87.400.919.323)	(40.751.740.881)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		88.421.533.444	129.173.274.325
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>1.020.614.121</u>	<u>88.421.533.444</u>

Huỳnh Thị Phụng
Người lập

Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 27 tháng 02 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 785.730.950.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 785.730.950.000 đồng; tương đương 78.573.095 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 37 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 49 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Do ảnh hưởng suy giảm của thị trường chứng khoán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư chứng khoán tại ngày 31/12/2022 và lỗ khi thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán, điều này làm cho chi phí tài chính trong kỳ biến động tăng mạnh so với kỳ trước. Trong kỳ, Công ty phát sinh các khoản hàng bán bị trả lại với số tiền 12,17 tỷ VND, dẫn đến doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,55 tỷ VND, giá vốn giảm 4,23 tỷ VND. Do mức độ giảm của giá vốn cao hơn mức độ giảm của doanh thu đã làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 2,68 tỷ VND so với kỳ trước. Tổng hợp các yếu tố nêu trên làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty lỗ 61,78 tỷ VND giảm mạnh so với kỳ trước.

Bên cạnh đó, tại thời điểm 31/12/2022, các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành có thời gian đáo hạn trong vòng 12 tháng tăng, dẫn đến Nợ phải trả ngắn hạn tại thời điểm cuối kỳ tăng 301,7 tỷ VND so với thời điểm đầu kỳ.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.4. Tiền

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.6 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7 . Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

2.8 . Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	01 - 02 năm
- Phương tiện vận tải	08 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.9 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Quyền sử dụng đất	45 năm

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

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

2.10 . Thuê hoạt động

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

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

- Hợp đồng BCC với các cá nhân: trong đó Công ty là bên đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

2.13 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm;
- Chi phí hoa hồng bán căn hộ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của từng dự án và được phân bổ theo từng dự án khi có phát sinh doanh thu bán căn hộ, phương pháp phân bổ theo tỷ lệ diện tích căn hộ;
- Chi phí sửa chữa nội thất được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh theo quyết toán và nghiệm thu công việc sửa chữa. Chi phí sửa chữa nội thất được phân bổ theo thời gian thuê văn phòng;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng hữu dụng.

2.14 . Các khoản vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
 - Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
- Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.
- b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.25 . Các bên liên quan

- Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
 - Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
 - Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.26 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	4.093.243	91.075.727
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.016.520.878	8.330.457.717
Các khoản tương đương tiền	-	80.000.000.000
	1.020.614.121	88.421.533.444

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2021 và 30/12/2022.

Cổ phiếu thường đã nhận được trong kỳ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	120.000	20/06/2022	06/07/2022	1.117.700
Mã chứng khoán	Số lượng được nhận	Ngày chốt quyền	Ngày thực nhận	Số lượng cổ phiếu tại 31/12/2022	

Mã chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần FPT	FPT	-	-	32.011.138.510	31.387.500.000	(623.638.510)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	-	-	16.771.436.250	16.000.000.000	(771.436.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di Động	MMWG	-	-	8.865.690.227	8.969.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	1.900.021.276	1.558.485.000	(341.536.276)	5.227.830.000	5.180.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	SJS	22.957.688.838	13.613.782.000	(9.343.906.838)	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	31.993.151.872	20.118.600.000	(11.874.551.872)	-	-
		56.850.861.986	35.290.867.000	(21.559.994.986)	62.876.094.987	61.536.900.000
						(1.442.904.760)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samsora Riverside	46.291.499	-	183.411.619	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	12.851.289.869	-	13.770.179.659	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	2.062.269.000	-	1.374.846.000	-
- Phải thu chứng khoán kinh doanh	-	-	124.593.295.730	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	884.750.226	-	4.619.740.342	-
	15.844.600.594	-	144.541.473.350	-
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Giai Việt	16.274.147.052	-	33.166.202.317	-
- Khách hàng mua Dự án Chung cư Samland Airport	9.165.640.000	-	9.853.063.000	-
	25.439.787.052	-	43.019.265.317	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	2.021.300.000	-	2.021.300.000	-
- Các đối tượng khác	806.551.110	-	566.757.120	-
	2.827.851.110	-	2.588.057.120	-

Ngày 31/08/2021, tại Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết nghị thông qua việc Công ty cho Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằng Giang vay vốn. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/SAMLAND-BG/HDVV ngày 31/08/2021 và phụ lục hợp đồng cho vay số 01 ngày 01/04/2022

- 24.290.000.000

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau

STT	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Trong kỳ			
						01/01/2022	Dự phòng	Tăng	Giảm
						VND	VND	VND	VND
-	Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bằng Giang				Tin chấp	24.290.000.000	-	-	-
						24.290.000.000	-	-	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư	1.218.054.794	-	1.847.195.621	-
- Phải thu về tạm ứng	2.114.200.000	-	4.186.746.000	-
- Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.302.500.000	-	4.902.500.000	-
- Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	248.977.063.000	-	286.221.387.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư ⁽³⁾	145.472.000.000	-	38.500.000.000	-
- Phải thu khác	467.903.680	-	682.307.680	-
	402.551.721.474	-	336.340.136.301	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ ⁽¹⁾	4.814.731.056	-	4.279.500.000	-
	4.814.731.056	-	4.279.500.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	96.518.054.794	-	-	-
	96.518.054.794	-	-	-

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

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

⁽³⁾ Các khoản hợp tác đầu tư nhằm mục đích sinh lời với các cá nhân và bên liên quan được Hội đồng Quản trị Công ty quyết nghị thông qua:

- Phương pháp phân chia kết quả hợp tác đầu tư: Bên đầu tư sẽ chia lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên vào từng thời điểm cho bên nhận đầu tư. Trường hợp tổng giá trị khoản đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư thì Bên đầu tư cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên quan đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút đó (nếu có);

- Thời gian hợp tác đầu tư: Chấm dứt hợp đồng vào thời điểm Bên nhận đầu tư có thông báo bằng văn bản cho Bên đầu tư.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	17.411.703	-
Công cụ, dụng cụ	31.951.488	-	49.965.016	-
	31.951.488	-	67.376.719	-

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Chung cư Samland Riverside ⁽¹⁾	133.719.183.882	133.719.183.882	126.366.787.856	126.366.787.856
- Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch ⁽²⁾	512.696.814.420	512.696.814.420	414.783.273.657	414.783.273.657
	646.415.998.302	646.415.998.302	541.150.061.513	541.150.061.513

Thông tin chi tiết các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tại ngày 31/12/2022:

⁽¹⁾ **Dự án Chung cư Samland Riverside:**

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

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

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m²; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Gồm 04 giai đoạn, dự kiến thực hiện từ năm 2018 đến tháng 06/2025 theo quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Tại thời điểm 31/12/2022, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc bồi thường dự án được thực hiện theo Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân Huyện Nhơn Trạch và Văn bản số 3625/UBND-KTNS ngày 01/04/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	2.390.890.909	268.620.000	2.697.110.909
- Mua trong kỳ	-	-	142.860.600	142.860.600
Số dư cuối kỳ	37.600.000	2.390.890.909	411.480.600	2.839.971.509
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	37.600.000	1.485.294.036	82.590.006	1.605.484.042
- Khấu hao trong kỳ	-	286.846.873	72.333.213	359.180.086
Số dư cuối kỳ	37.600.000	1.772.140.909	154.923.219	1.964.664.128
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	905.596.873	186.029.994	1.091.626.867
Tại ngày cuối kỳ	-	618.750.000	256.557.381	875.307.381

Trong đó

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.220.990.909 VND

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2022, Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính với nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế lần lượt là 60.000.000 VND và 60.000.000 VND. Khấu hao đã trích vào chi phí trong kỳ là 18.333.331 VND.

Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 60.000.000 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Nhà	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	2.099.000.000	1.670.226.833	3.769.226.833
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.670.226.833)	(1.670.226.833)
Số dư cuối kỳ	2.099.000.000	-	2.099.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	128.272.221	467.663.526	595.935.747
- Khấu hao trong kỳ	46.644.444	27.837.113	74.481.557
- Thanh lý, nhượng bán	-	(495.500.639)	(495.500.639)
Số dư cuối kỳ	174.916.665	-	174.916.665
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.970.727.779	1.202.563.307	3.173.291.086
Tại ngày cuối kỳ	1.924.083.335	-	1.924.083.335

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Trong đó:

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- (*) Giá trị quyền sử dụng đất 432m2 tại số 207A, Quốc lộ 1A, Khu phố Quyết Thắng, Phường Bình Thắng, Thị xã Dĩ An, Bình Dương. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để xây dựng và vận hành nhà xe 5 tầng trong suốt thời gian sử dụng đất với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt. Theo đó, Công ty sẽ góp bằng quyền khai thác kinh doanh khu đất 432m2. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt góp vốn bằng toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng nhà xe 5 tầng và được quyền khai thác kinh doanh nhà xe trong thời hạn 45 năm từ ngày ký hợp đồng. Công ty sẽ nhận được một khoản cố định trong suốt thời gian hợp tác là 2,16 tỷ VND.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.887.497	15.396.666
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.317.121	32.108.665
	11.204.618	47.505.331
b) Dài hạn		
- Chi phí hoa hồng bán hàng (*)	8.679.638.720	8.679.638.720
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	213.476.799	316.985.427
- Chi phí sửa chữa văn phòng công ty	1.438.814.109	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	13.728.389	20.371.505
	10.345.658.017	9.016.995.652

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

15 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	117.000.000.000	117.000.000.000	60.500.000.000	-	177.500.000.000	177.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	117.000.000.000	117.000.000.000	60.500.000.000	-	177.500.000.000	177.500.000.000
- Trái phiếu thường ⁽⁶⁾	233.905.767.140	233.905.767.140	-	148.672.932.094	85.232.835.046	85.232.835.046
Mệnh giá trái phiếu	237.500.000.000	237.500.000.000	-	151.100.000.000	86.400.000.000	86.400.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.594.232.860)	(3.594.232.860)	-	(2.427.067.906)	(1.167.164.954)	(1.167.164.954)
	350.905.767.140	350.905.767.140	60.500.000.000	148.672.932.094	262.732.835.046	262.732.835.046
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(262.732.835.046)	-	(262.732.835.046)	(262.732.835.046)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	350.905.767.140	350.905.767.140			-	-
d) Các khoản vay đối với các bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Mối quan hệ	31/12/2022		01/01/2022		
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	
		VND	VND	VND	VND	
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm Tập đoàn	Tập đoàn	50.000.000.000		866.301.369		
		50.000.000.000		866.301.369		
		50.000.000.000		866.301.369		

15 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	30.728.753.868	30.728.753.868	117.807.189.893	51.298.779.149	97.237.164.612	97.237.164.612
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ⁽¹⁾	30.728.753.868	30.728.753.868	30.857.189.893	51.298.779.149	10.287.164.612	10.287.164.612
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia ⁽³⁾	-	-	10.950.000.000	-	10.950.000.000	10.950.000.000
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm ⁽⁴⁾	-	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư SUNCO ⁽⁵⁾	-	-	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	262.732.835.046	-	262.732.835.046	262.732.835.046
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	177.500.000.000	-	177.500.000.000	177.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	-	-	177.500.000.000	-	177.500.000.000	177.500.000.000
- Trái phiếu thường ⁽⁶⁾	-	-	85.232.835.046	-	85.232.835.046	85.232.835.046
Mệnh giá trái phiếu	-	-	86.400.000.000	-	86.400.000.000	86.400.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(1.167.164.954)	-	(1.167.164.954)	(1.167.164.954)
	30.728.753.868	30.728.753.868	380.540.024.939	51.298.779.149	359.969.999.658	359.969.999.658

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

- (1) Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 79079/2020/HĐKQ-TCSC ngày 21/07/2020 với những điều khoản chi tiết sau:
- Mục đích vay: Mua chứng khoán giao dịch ký quỹ;
 - Thời hạn ứng trước: 03 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay;
 - Lãi suất ứng trước tại 31/12/2022: 13,25%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 10.287.164.612 VND;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản là toàn bộ số dư tiền, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.
- (2) Hợp đồng tín dụng số 020-48/21/VAB/HĐTDTDH ngày 26/05/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
 - Thời hạn của hợp đồng: 36 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại các Giấy nhận nợ; Lãi suất đang áp dụng cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 14,37%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 187.500.000.000 VND;
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án số 020-119/21/VAB/HĐTC ngày 26/05/2021, tài sản thế chấp là toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, thực hiện và kinh doanh, khai thác lô LK-C18 đến LK-C32 của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
 - Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.
- (3) Hợp đồng cho vay vốn số 01_11/2022/HĐVV/PHG-SLD ngày 10/11/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 10.950.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 12%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 10.950.000.000 VND;
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- (4) Hợp đồng cho vay vốn số 02/2022/STL-SHDs/HĐVV ngày 30/09/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 6,8%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 50.000.000.000 VND;
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- (5) Hợp đồng cho vay vốn số 06/2022/SAMLAND-SUINCO/HĐVV ngày 21/12/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 16.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 13%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 16.000.000.000 VND;
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu Công ty đã phát hành trong năm 2021 như sau:

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021, Đại hội cổ đông đã quyết nghị thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 với số lượng 2.500 trái phiếu với mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu với mục đích bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

- Mục đích: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Lãi suất: 10,5%/năm; Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng;
- Ngày phát hành: 28/06/2021; Ngày đáo hạn: 28/06/2023;
- Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành từ việc đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng (Samland Riverside) tại 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 86.400.000.000 VND;
- Theo Nghị quyết số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 25/06/2021 của Hội đồng Quản trị về phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ bao gồm nội dung mua lại trái phiếu; và thông báo số 59/2022/TB-SLD ngày 20/06/2022 của Tổng Giám đốc Công ty, Công ty đã công bố việc dự kiến sẽ mua lại toàn bộ số lượng trái phiếu đã phát hành theo đề nghị của trái chủ, thời gian bắt đầu từ 28/06/2022. Đến ngày 26/12/2022, theo Công văn số 049-22/CV/SLD-PTC về Công bố thông tin về kết quả mua lại trái phiếu trước hạn, Công ty đã mua lại 1.511 trái phiếu, khối lượng trái phiếu còn lại là 864 trái phiếu.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	-	-	1.700.928.319	1.700.928.319
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Long Vân	202.500.000	202.500.000	206.250.000	206.250.000
- Phải trả người bán là các đối tượng khác	414.815.636	414.815.636	465.645.205	465.645.205
	617.315.636	617.315.636	2.372.823.524	2.372.823.524
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Archi	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Việt Đăng	11.899.250	11.899.250	11.899.250	11.899.250
	231.899.250	231.899.250	231.899.250	231.899.250

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Samland Riverside (*)	1.577.235.865	1.577.235.865	8.538.633.697	8.538.633.697
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước mua căn hộ dự án chung cư Giai Việt	-	-	3.683.043.364	3.683.043.364
- Các đối tượng khác	120.055.000	120.055.000	126.666.665	126.666.665
	1.697.290.865	1.697.290.865	12.348.343.726	12.348.343.726

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

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.001.461.407	-	1.001.461.407	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	996.111.268	2.130.609.092	2.764.540.451	-	362.179.909
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	1.997.572.675	2.134.609.092	3.770.001.858	-	362.179.909

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Lợi nhuận phải trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Xây dựng Gia Phát về hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*)	-	20.447.945.205
- Chi phí lãi vay	11.851.779.747	7.219.095.890
- Chi phí lãi trái phiếu	99.419.178	273.287.671
- Chi phí sửa chữa văn phòng công ty	1.071.668.441	-
- Chi phí phải trả khác	1.593.976.079	1.473.499.523
	14.616.843.445	29.413.828.289

(*) Xem thông tin chi tiết của Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch tại Thuyết minh số 10.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	52.525.800	31.425.000
- Thu hộ phí bảo trì dự án (*)	17.774.533.666	17.774.533.666
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.541.290	121.541.290
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.000.000	397.241.520
- Chi phí lãi vay phải trả	1.006.553.424	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	230.564.648	365.838.527
	19.215.718.828	18.690.580.003
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	106.655.484
	-	106.655.484
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	866.301.369	-
	866.301.369	-

(*) Hiện tại Công ty đang hoàn tất các thủ tục để bàn giao phí bảo trì chung cư của Dự án Chung cư Samsora Riverside cho Ban quản trị.

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	48.000.000	48.000.000
	48.000.000	48.000.000
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	1.932.000.000	1.980.000.000
	1.932.000.000	1.980.000.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Số dư đầu kỳ trước	Tăng vốn trong kỳ trước	Lãi trong kỳ trước	Chi phí phát hành cổ phiếu	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	Cổ tức bằng tiền (*)	Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	Số dư cuối kỳ trước	Số dư đầu kỳ này	Lỗi trong kỳ này	Số dư cuối kỳ này
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	443.463.730.000	332.569.120.000	-	-	-	-	9.698.100.000	785.730.950.000	785.730.950.000	-	785.730.950.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	(347.636.692)	-	-	-	(347.636.692)	(347.636.692)	-	(347.636.692)
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	-	-	-	-	-	-	609.934.999	609.934.999	-	609.934.999
Lợi nhuận chưa phân phối	45.614.059.068	5.959.962.126	-	-	(1.500.000.000)	(11.019.666.470)	(9.698.100.000)	29.356.254.724	29.356.254.724	29.356.254.724	815.349.503.031
Cộng	489.687.724.067	332.569.120.000	5.959.962.126	(347.636.692)	(1.500.000.000)	(11.019.666.470)	-	815.349.503.031	815.349.503.031	(61.785.860.537)	753.563.642.494

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(*) Thông tin Thuyết minh bổ sung:

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

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

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

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

Ngày 29 tháng 09 năm 2021, Nghị quyết số 24/2021/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành so với phương án đã được Đại hội cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021. Trong năm 2021 và năm 2022, tiền thu được từ đợt phát hành đã được Công ty dùng để trả nợ gốc vay ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, đầu tư tài chính ngắn hạn, thanh toán một số chi phí kinh doanh, tiền còn lại chưa sử dụng đang được thực hiện hợp tác đầu tư.

Trong cuộc họp Đại hội cổ đông ngày 27/04/2022, theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua các nội dung theo báo cáo tại Nghị quyết số 24/2021/NQ-HĐQT ngày 29/09/2021 của Hội đồng Quản trị về việc thay đổi phương án sử dụng vốn. Theo đó, nguồn tiền thu được từ đợt phát hành đã được Công ty thay đổi mục đích sử dụng sang dùng để trả nợ gốc vay Ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, đầu tư tài chính ngắn hạn và đầu tư vào Dự án Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	85,71%	673.452.460.000	85,71%	673.452.460.000
- Cổ đông khác	14,29%	112.278.490.000	14,29%	112.278.490.000
	100,00%	785.730.950.000	100,00%	785.730.950.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	785.730.950.000	443.463.730.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	342.267.220.000
- Vốn góp cuối kỳ	785.730.950.000	785.730.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	121.541.290	99.551.880
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	20.717.766.470
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(10.997.677.060)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	(9.698.100.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	-	(9.698.100.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	(9.698.100.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	121.541.290	121.541.290

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	78.573.095
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	78.573.095	78.573.095
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	609.934.999	609.934.999
	609.934.999	609.934.999

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	233.000.000	1.353.327.686
- Trên 1 năm đến 5 năm	288.000.000	767.539.444
- Trên 5 năm	66.000.000	138.000.000
	587.000.000	2.258.867.130

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.104.193.314	669.950.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	8.962.724.429	-
	10.066.917.742	669.950.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	9.500.755.600	7.200.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.631.325.024	14.750.817.065
	20.132.080.624	21.950.817.065

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	12.174.745.455	12.441.600.000
	12.174.745.455	12.441.600.000

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	1.174.726.194	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	9.670.234.814	15.081.519.922
	10.844.961.008	15.081.519.922

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.555.037.981	3.856.418.052
Lãi kinh doanh chứng khoán	1.448.190.110	25.143.433.901
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.218.054.794	-
	6.221.282.885	28.999.851.953

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.409.371.223	34.120.553
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	23.742.959.165	2.177.784.247
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	20.117.090.226	1.442.904.760
Phí bán chứng khoán kinh doanh	295.379.996	205.866.579
	49.564.800.610	3.860.676.139

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.853.887	6.421.672
Chi phí nhân công	1.203.732.302	1.284.568.708
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.202.853	38.909.075
Chi phí khác bằng tiền	955.900	18.397.591
	1.219.744.942	1.348.297.046

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	164.504.965	108.545.847
Chi phí nhân công	8.118.131.772	6.370.814.210
Chi phí khấu hao tài sản cố định	346.516.090	333.921.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.292.718.705	1.561.180.460
Chi phí khác bằng tiền	1.194.953.765	1.875.592.999
	13.116.825.297	10.250.054.882

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền phạt thu được	47.613.164	68.979.918
Thanh lý công cụ dụng cụ	9.672.727	-
Thu nhập khác	33.103.175	12.973
	90.389.066	68.992.891

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	823.558.027
Chi phí khác	1.308.535.800	135.967.673
	1.308.535.800	959.525.700

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(61.785.860.537)	7.077.988.220
Các khoản điều chỉnh tăng	2.326.000.329	907.912.448
- Chi phí không hợp lệ	471.666.674	907.912.448
- Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132	1.854.333.655	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(59.459.860.208)	7.985.900.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	1.597.180.134
Ưu đãi thuế TNDN (Giảm 30% thuế TNDN)	-	(479.154.040)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.118.026.094
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	1.001.461.407	2.900.497.539
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.001.461.407)	(3.017.062.226)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	1.001.461.407

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(61.785.860.537)	5.959.962.126
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(61.785.860.537)	5.959.962.126
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	78.573.095	53.813.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(786)	111

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	105.265.936.789	65.733.546.855
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	432.497.553	444.826.704
Chi phí nhân công	11.127.428.803	9.316.398.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	451.994.974	467.374.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.693.932.343	14.177.308.226
Chi phí khác bằng tiền	1.300.951.380	2.273.963.342
129.272.741.842	92.413.418.705	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, lãi suất

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Đầu tư ngắn hạn	35.290.867.000	-	-	35.290.867.000
	35.290.867.000	-	-	35.290.867.000
Tại ngày 01/01/2022				
Đầu tư ngắn hạn	61.433.190.227	-	-	61.433.190.227
	61.433.190.227	-	-	61.433.190.227

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.020.614.121	-	-	1.020.614.121
Phải thu khách hàng, phải thu khác	418.396.322.068	19.200.690.663	11.053.827.445	448.650.840.176
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	419.416.936.189	19.200.690.663	11.053.827.445	449.671.454.297
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.421.533.444	-	-	88.421.533.444
Phải thu khách hàng, phải thu khác	480.881.609.651	31.157.062.853	16.141.702.464	528.180.374.968
Các khoản cho vay	24.290.000.000	-	-	24.290.000.000
	593.593.143.095	31.157.062.853	16.141.702.464	640.891.908.412

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	359.969.999.658	-	-	359.969.999.658
Phải trả người bán, phải trả khác	19.833.034.464	231.899.250	-	20.064.933.714
Chi phí phải trả	14.616.843.445	-	-	14.616.843.445
	394.419.877.567	231.899.250	-	394.651.776.817
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	30.728.753.868	350.905.767.140	-	381.634.521.008
Phải trả người bán, phải trả khác	21.063.403.527	338.554.734	-	21.401.958.261
Chi phí phải trả	29.413.828.289	-	-	29.413.828.289
	81.205.985.684	351.244.321.874	-	432.450.307.558

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	178.307.189.893	288.638.237.648
Tiền thu từ pháp hành trái phiếu thường;	-	237.500.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	51.298.779.149	140.909.483.780
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	151.100.000.000	-

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	-	20.418.183
Chi cổ tức			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	9.444.963.008
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	343.101.000.000
Trả vốn góp hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	343.101.000.000
Chi tiền hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	184.700.000.000	-
Nhận hoàn tiền hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	89.400.000.000	-
Nhận vốn góp			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	-	332.568.419.639
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ phần SAM Holdings	Công ty mẹ	1.218.054.794	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Thu nhập và thù lao			
- Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	229.366.665
- Nguyễn Minh Tùng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.243.675.000	431.572.889
	Tổng Giám đốc		
- Trần Trí Đức	Phó tổng GD	889.549.000	526.455.000
- Nguyễn Chấn Minh	Phó tổng GD	1.115.173.667	-
- Lê Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	48.000.000	180.728.887
- Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT	96.000.000	180.728.887
- Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	96.000.000	1.071.492.578
- Phương Xuân Thụy	(*)	-	179.542.224
- Chung Thị Kiều Ngân	(*)	-	1.428.929.000

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

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom
Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố
Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Huỳnh Thị Phượng
Người lập



Hà Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Trần Việt Anh
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

Tp.Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN VIỆT ANH