



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 60
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 60

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 30 ngày 15 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch	
Ông Phương Xuân Thụy	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2022
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	
Ông Hồ Anh Dũng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26/04/2022

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	
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08/03/2023

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30/06/2022
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	
Ông Hồ Anh Dũng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26/04/2022

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần SAM Holdings**

127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

---

- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Việt Anh**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023



Số: /BCTC.HCM

270323.003

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SAM Holdings được lập ngày 25 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 60, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

Kiểm toán viên

Phạm Văn Sang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.852.384.184.578</b>	<b>3.460.860.298.823</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	4	<b>316.341.744.567</b>	<b>818.291.965.088</b>
111	1. Tiền		315.491.744.567	731.791.965.088
112	2. Các khoản tương đương tiền		850.000.000	86.500.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	5	<b>169.599.116.037</b>	<b>292.838.229.193</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		208.481.489.025	278.544.699.960
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(52.882.372.988)	(2.806.470.767)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		14.000.000.000	17.100.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.804.836.080.653</b>	<b>1.866.712.388.543</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	453.956.533.662	623.294.159.652
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	418.544.595.344	53.152.691.917
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	65.974.014.443	93.767.114.978
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	867.379.670.592	1.097.519.155.384
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.073.044.888)	(1.073.044.888)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		54.311.500	52.311.500
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	11	<b>540.950.398.006</b>	<b>430.407.631.422</b>
141	1. Hàng tồn kho		540.950.398.006	430.407.631.422
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20.656.845.315</b>	<b>52.610.084.577</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	6.788.067.511	5.742.351.514
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.793.906.658	46.762.941.881
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	74.871.146	104.791.182
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.384.949.502.510</b>	<b>4.083.436.239.963</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>61.572.522.782</b>	<b>234.788.228.172</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	25.439.787.052	43.019.265.317
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	-	161.700.000.000
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	8	18.841.300.000	9.616.800.000
216	4. Phải thu dài hạn khác	9	17.291.435.730	20.452.162.855

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>686.413.699.273</b>	<b>722.429.517.585</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	655.003.847.448	689.618.693.737
222	- Nguyên giá		1.308.531.692.176	1.309.980.297.835
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(653.527.844.728)	(620.361.604.098)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	31.409.851.825	32.810.823.848
228	- Nguyên giá		49.372.860.349	49.372.860.349
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.963.008.524)	(16.562.036.501)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>135.192.690.633</b>	<b>141.806.119.730</b>
231	- Nguyên giá		192.200.542.163	193.870.768.996
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.007.851.530)	(52.064.649.266)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>1.155.021.806.805</b>	<b>1.298.965.689.640</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		753.307.955.485	622.076.746.021
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		401.713.851.320	676.888.943.619
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5</b>	<b>2.272.419.930.963</b>	<b>1.584.936.007.224</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.396.023.167.363	708.539.243.624
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		872.696.763.600	872.696.763.600
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.700.000.000	3.700.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>74.328.852.054</b>	<b>100.510.677.612</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	68.063.982.783	39.366.954.186
269	2. Lợi thế thương mại	17	6.264.869.271	61.143.723.426
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.237.333.687.088</b>	<b>7.544.296.538.786</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		2.633.964.634.288	2.947.792.015.788
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		2.093.379.367.236	2.167.544.192.892
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	157.734.038.988	243.956.580.746
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	14.620.627.179	22.408.827.331
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	20.198.633.636	31.756.866.328
314	4. Phải trả người lao động		14.992.488.628	13.029.723.920
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	50.913.415.028	60.830.111.045
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	2.888.200.746	2.372.423.187
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	667.677.795.655	743.994.594.371
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	1.156.764.553.160	1.040.752.930.972
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.589.614.216	8.442.134.992
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		540.585.267.052	780.247.822.896
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19	231.899.250	231.899.250
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	72.792.870.140	74.555.851.388
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	183.134.509.622	105.247.163.327
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	238.275.966.631	563.414.309.509
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	46.150.021.409	36.798.599.422
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		4.603.369.052.800	4.596.504.522.998
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	25	4.603.369.052.800	4.596.504.522.998
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		3.799.609.710.000	3.499.971.900.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.799.609.710.000	3.499.971.900.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(374.324.139)	(374.324.139)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		40.802.559.483	40.802.559.483
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(2.390.573.714)	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		12.021.402.005	12.021.402.005
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		66.526.987.762	392.213.804.027
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		63.763.828.845	213.709.662.880
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.763.158.917	178.504.141.147
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		687.173.291.403	651.869.181.622
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.237.333.687.088</b>	<b>7.544.296.538.786</b>

Người lập



Trịnh Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc




Trần Việt Anh


## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	2.124.387.044.361	1.907.465.386.694
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	15.322.457.799	18.768.848.687
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.109.064.586.562	1.888.696.538.007
11	4. Giá vốn hàng bán	29	1.944.479.372.244	1.807.940.691.502
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		164.585.214.318	80.755.846.505
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	355.251.989.117	362.418.397.991
22	7. Chi phí tài chính	31	291.110.148.485	82.403.707.314
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		90.510.963.420	43.777.497.241
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		(26.861.211.372)	(30.454.204.651)
25	9. Chi phí bán hàng	32	47.466.190.754	35.277.163.426
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	120.118.512.192	91.451.146.132
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		34.281.140.632	203.588.022.973
31	12. Thu nhập khác	34	8.002.238.508	6.617.072.491
32	13. Chi phí khác	35	1.655.568.062	2.830.587.591
40	14. Lợi nhuận khác		6.346.670.446	3.786.484.900
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		40.627.811.078	207.374.507.873
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	24.128.926.571	40.357.476.425
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	9.351.421.989	7.095.082.411
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		7.147.462.518	159.921.949.037
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		2.763.158.917	154.339.656.532
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.384.303.601	5.582.292.505
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	7	423

  
Trịnh Thị Kim Ngân  
Người lập

  
Võ Nữ Từ Anh  
Kế toán trưởng

  
Trần Việt Anh  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		40.627.811.078	207.374.507.873
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		54.504.474.771	56.352.503.159
03	2. Các khoản dự phòng		50.075.902.221	(10.871.986.115)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		248.442.817	257.541.295
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.468.997.270)	4.948.587.555
06	5. Chi phí lãi vay		90.510.963.420	43.777.497.241
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		229.498.597.037	301.838.651.008
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.659.631.804.262)	(414.142.694.340)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(242.106.272.030)	(22.748.213.603)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.181.254.640.885	(646.213.424.953)
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		(29.746.244.594)	4.146.314.106
13	5. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		70.063.210.935	(213.001.837.763)
14	6. Tiền lãi vay đã trả		(73.826.624.053)	(25.354.712.602)
15	7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.952.835.079)	(25.462.362.470)
17	8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.244.392.124)	(3.203.235.183)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		433.308.276.715	(1.044.141.515.800)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(61.510.287.573)	(93.837.322.692)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	815.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(312.171.500.000)	(88.710.212.989)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		333.840.100.535	53.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(721.871.497.304)	(166.633.441.903)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.446.944.627	41.398.465.134
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.470.655.986	7.778.690.419
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(722.795.583.729)	(246.188.822.031)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	934.502.499.672
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.847.837.945.243	2.281.066.556.462
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.054.933.665.933)	(1.377.615.047.475)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.118.750.000)	(5.564.564.052)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(212.214.470.690)	1.832.389.444.607

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(501.701.777.704)	542.059.106.776
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		818.291.965.088	276.490.399.607
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(248.442.817)	(257.541.295)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	<u>316.341.744.567</u>	<u>818.291.965.088</u>

Trịnh Thị Kim Ngân  
Người lập

Võ Nữ Từ Anh  
Kế toán trưởng



Brân Việt Anh  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần SAM Holdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600253537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 1998, thay đổi lần thứ 30 ngày 15 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty hiện nay được đặt tại: 127 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở cũ của Công ty được đặt tại: 152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 3.799.609.710.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.799.609.710.000 VND; tương đương 379.960.971 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm doanh thu từ hoạt động tài chính của Công ty giảm 7,17 tỷ VND, tương ứng giảm 1,98% so với năm trước chủ yếu do giảm lãi từ hoạt động kinh doanh chứng khoán. Chi phí hoạt động tài chính của Công ty tăng 208,7 tỷ VND, tương ứng tăng 253,27% so với năm trước chủ yếu do tăng chi phí lãi vay, lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và tăng các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và đầu tư tài chính dài hạn. Tổng hợp các biến động nêu trên là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay giảm 152,8 tỷ VND, tương ứng giảm 95,53% so với năm trước.

**Cấu trúc tập đoàn**

Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 là:

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

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa là công ty con do Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam đầu tư trực tiếp với tỷ lệ lợi ích và biểu quyết là 84,9%. Khoản đầu tư này đã được thanh lý toàn bộ tại thời điểm 20/12/2022.

Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

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

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

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

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

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

## 2.4 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân năm tài chính.

## 2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.8 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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



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.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.11 . Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

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

## 2.12 . Tài sản cố định

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

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

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

## 2.13 . Bất động sản đầu tư

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

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

## 2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.15 . 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.

## 2.16 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

## **2.17 . Chi phí trả trước**

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

## **2.18 . Các khoản nợ phải trả**

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

## **2.19 . Các khoản vay**

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

## **2.20 . 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.

## **2.21 . Chi phí phải trả**

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

## **2.22 . Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### 2.23 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.24 . 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, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

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

### 2.25 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

### 2.26 . 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.

## 2.27 . Chi phí tài chính

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

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

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

## 2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

### b) Thuế suất thuế TNDN 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.

## 2.29 . Các bên liên quan

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

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

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

## 2.30 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

## 2.31 . Thông tin bộ phận

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

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

### 3 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

Vào ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam (công ty con cấp 1) đã chuyển nhượng toàn bộ 84,9% phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa (công ty con cấp 2) với tổng giá bán là 169,8 tỷ đồng. Theo đó, số tiền lãi 10.435.352.053 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (thuyết minh số 30).

### 4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.236.676.531	1.654.050.814
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	314.255.068.036	730.137.914.274
Các khoản tương đương tiền (*)	850.000.000	86.500.000.000
	<b>316.341.744.567</b>	<b>818.291.965.088</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 850.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,6%/năm đến 4%/năm.

**5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(*)</sup>	14.000.000.000	-	17.100.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>				
- Trái phiếu <sup>(**)</sup>	3.700.000.000	-	3.700.000.000	-
	<b>17.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.800.000.000</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> Tại ngày 31/12/2022, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 14.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,3%/năm.

<sup>(\*\*)</sup> Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư dài hạn là trái phiếu có kỳ hạn 7 năm có giá trị 3.700.000.000 VND của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với lãi suất tham chiếu cộng 1%/năm.

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

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc (*)	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	MSN	-	-	-	7.591.370.000	7.695.000.000	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	ACB	-	-	-	1.343.462	1.725.000	-
- Công ty Cổ phần FPT	FPT	-	-	-	42.288.571.569	41.543.100.000	(745.471.569)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	47.438.411.204	30.591.720.000	(16.846.691.204)	110.248.633.448	109.587.520.000	(661.113.448)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	1.900.021.276	1.558.485.000	(341.536.276)	15.731.562.000	15.540.000.000	(191.562.000)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	HCM	-	-	-	3.037.589.384	5.243.875.000	-
- Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	-	-	-	2.404.601.500	2.432.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	TCB	-	-	-	24.708.323.750	23.500.000.000	(1.208.323.750)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di động	MWG	-	-	-	8.865.690.227	8.969.400.000	-
- Công ty Cổ phần DNP Holding	DNP	56.421.430.890	88.970.640.000	-	56.421.430.890	72.288.645.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	ALP	7.243.518.147	7.243.518.147	-	7.243.518.147	7.243.518.147	-
- Công ty Cổ phần Phân lân Nung chảy Văn Điển	VAF	-	-	-	430.776	739.200	-
- Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan dầu khí	PVD	-	-	-	1.634.807	1.956.900	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	MBB	9.655.567.492	5.793.480.000	(3.862.087.492)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	SJS	85.822.540.016	53.990.482.000	(31.832.058.016)	-	-	-
		<b>208.481.489.025</b>	<b>188.148.325.147</b>	<b>(52.882.372.988)</b>	<b>278.544.699.960</b>	<b>294.047.479.247</b>	<b>(2.806.470.767)</b>

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

(\*) Tại ngày 31/12/2022, số dư chứng khoán kinh doanh với tổng giá trị 144,387 tỷ VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thuyết minh số 18.

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

- + Số lượng 12 cổ phiếu thưởng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, mã cổ phiếu ACB, ngày chốt quyền 02/06/2022.
- + Số lượng 571.290 cổ phiếu thưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát, mã cổ phiếu HPG, ngày chốt quyền 20/06/2022.
- + Số lượng 78.333 cổ phiếu thưởng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP, mã cổ phiếu KBC, ngày chốt quyền 21/06/2022.
- + Số lượng 9.000 cổ phiếu thưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan, mã cổ phiếu MSN, ngày chốt quyền 12/04/2022.
- + Số lượng 13 cổ phiếu thưởng của Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan dầu khí, mã cổ phiếu PVD, ngày chốt quyền 29/04/2022.
- + Số lượng 74.800 cổ phiếu thưởng của Ngân hàng TMCP Quân Đội, mã cổ phiếu MBB, ngày chốt quyền 22/08/2022.
- + Số lượng 7.930 cổ phiếu thưởng của Tổng Công ty Cổ phần Bưu chính Viettel, mã cổ phiếu VTP, ngày chốt quyền 19/10/2022.



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

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2022			01/01/2022		
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	DSP	Thành phố Hồ Chí Minh	34,96%	34,96%	423.688.469.921	34,96%	34,96%	443.364.906.747
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt		Thành phố Hà Nội	21,47%	21,47%	84.977.436.931	21,47%	21,47%	90.417.140.439
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia		Tỉnh Đồng Nai	45,28%	45,28%	156.715.314.244	45,28%	45,28%	161.292.369.461
- Công ty Cổ phần Capella Việt Nam		Thành phố Hồ Chí Minh	31,48%	31,48%	1.345.967.558	31,48%	31,48%	1.351.787.869
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Công nghệ Cao Sam Sekong (TNHH)		Tỉnh Đắk Nông	28,80%	40,00%	9.335.721.808	28,80%	40,00%	12.113.039.108
- Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy (*)		Tỉnh Quảng Trị	36,00%	36,00%	719.960.256.901			
					1.396.023.167.363			708.539.243.624

(\*) Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy ("MTIP") là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với vốn điều lệ là 2.250 tỷ VND, là nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu bến cảng Mỹ Thủy, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. Tại thời điểm 01/01/2022, vốn điều lệ thực góp của MTIP là 598.356.421.000 VND.

Ngày 10/01/2022, Công ty hoàn thành mua 2.154.083 cổ phần của MTIP, mệnh giá 100.000 VND/cổ phần, tổng mệnh giá là 215.408.300.000 VND, giá phí đầu tư là 127.279.800.000 VND. Chủ trương đầu tư được Hội đồng Quản trị phê duyệt theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 01 năm 2022, sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, MTIP trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 36%.

Ngày 09/09/2022, các cổ đông của MTIP đã góp bổ sung đủ tổng vốn điều lệ đăng ký là 2.250 tỷ VND, trong đó Công ty Cổ phần SAM Holdings góp thêm theo tỷ lệ sở hữu 36% là 594.591.697.304 VND.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
		VND	VND		VND	VND	
- Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần (*)	PRT	510.900.000.000	-	10,50%	510.900.000.000	-	10,50%
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP	DVN	273.652.263.600	-	4,80%	273.652.263.600	-	4,80%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP		73.264.500.000	-	2,74%	73.264.500.000	-	2,74%
- Công ty Cổ phần Vietferm		500.000.000	-	5,00%	500.000.000	-	5,00%
- Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp Trường Thành		14.380.000.000	-	19,91%	14.380.000.000	-	19,91%
		<b>872.696.763.600</b>	<b>-</b>		<b>872.696.763.600</b>	<b>-</b>	

(\*) Số lượng cổ phiếu của các khoản đầu tư được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thuyết minh số 18, bao gồm: 24.000.000 cổ phiếu của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần và Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và HOSE tại ngày 31/12/2021 và 30/12/2022. Ngoài các khoản đầu tư này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên liên quan</i>	44.841.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Infinity Group	44.841.000	-	-	-
<i>Bên khác</i>	453.911.692.662	(798.025.478)	623.294.159.652	(823.712.388)
- Công ty TNHH Điện cơ Solen (Việt Nam)	38.599.416.862	-	40.082.406.257	-
- Công ty TNHH Một thành viên Thông tin M3	-	-	32.661.161.610	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	87.161.654.195	-	46.407.930.800	-
- Công ty TNHH Sản phẩm Công nghiệp Toshiba Asia	56.302.198.719	-	25.004.089.106	-
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Sản xuất Thiết bị Viettel	50.094.743.045	-	-	-
- Phải thu chứng khoán kinh doanh	-	-	124.593.295.730	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	221.753.679.841	(798.025.478)	354.545.276.149	(823.712.388)
	<b>453.956.533.662</b>	<b>(798.025.478)</b>	<b>623.294.159.652</b>	<b>(823.712.388)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Khách hàng Dự án Chung cư Samland Giai Việt	16.274.147.052	-	33.166.202.317	-
- Khách hàng Dự án Chung cư Samland Airport	9.165.640.000	-	9.853.063.000	-
	<b>25.439.787.052</b>	<b>-</b>	<b>43.019.265.317</b>	<b>-</b>

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Quỹ đầu tư cơ hội PVI (*)	368.587.150.000	-	-	-
- Quỹ đầu tư hạ tầng PVI (**)	27.000.000.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	22.957.445.344	(275.019.410)	53.152.691.917	(241.972.500)
	<b>418.544.595.344</b>	<b>(275.019.410)</b>	<b>53.152.691.917</b>	<b>(241.972.500)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Quỹ đầu tư cơ hội PVI (*)	-	-	161.700.000.000	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161.700.000.000</b>	<b>-</b>

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

- Hợp đồng số 01/2021/POF-SAM ký tháng 06 năm 2021 và các phụ lục với thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 21/06/2023, số tiền trả trước tại thời điểm 31/12/2022 là 118.595.400.000 VND;
- Hợp đồng số 01/2022/POF-SAM ký ngày 28 tháng 03 năm 2022 với thời hạn thực hiện hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, số tiền trả trước tại thời điểm 31/12/2022 là 249.991.750.000 đồng.

(\*\*) Khoản trả trước theo Hợp đồng mua bán cổ phiếu có điều kiện số 01/2022/PIF-SAM ngày 28/03/2022 giữa Công ty Cổ phần SAM Holdings ("Bên A") và Quỹ đầu tư hạ tầng PVI ("Bên B"). Bên B là một quỹ đầu tư được thành lập tại Việt Nam và được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI, có ý định mua để đầu tư cổ phiếu của một số doanh nghiệp đang hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, Bên A đề nghị và Bên B đồng ý bán cho Bên A và/hoặc bên thứ ba do Bên A chỉ định một số lượng cổ phiếu trong trường hợp Bên B mua thành công với các điều khoản và điều kiện theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 12 tháng.

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>						
<b>Bên liên quan</b>	-	-	37.950.000.000	36.100.000.000	1.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy <sup>(1)</sup>	-	-	37.950.000.000	36.100.000.000	1.850.000.000	-
<b>Bên khác</b>	93.767.114.978	-	216.497.000.000	246.140.100.535	64.124.014.443	-
- Công ty TNHH Capella Group <sup>(1)</sup>	48.000.000.000	-	-	-	48.000.000.000	-
- Công ty CP Nông lâm nghiệp Trường Thành <sup>(1)</sup>	18.477.114.978	-	1.497.000.000	3.850.100.535	16.124.014.443	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Bắng Giang <sup>(1)</sup>	24.290.000.000	-	-	24.290.000.000	-	-
+ Cá nhân	3.000.000.000	-	215.000.000.000	218.000.000.000	-	-
	<u>93.767.114.978</u>	<u>-</u>	<u>254.447.000.000</u>	<u>282.240.100.535</u>	<u>65.974.014.443</u>	<u>-</u>
<b>b) Dài hạn</b>						
<b>Bên khác</b>						
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam <sup>(2)</sup>	9.616.800.000	-	9.724.500.000	500.000.000	18.841.300.000	-
	<u>9.616.800.000</u>	<u>-</u>	<u>9.724.500.000</u>	<u>500.000.000</u>	<u>18.841.300.000</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(1) Các khoản cho các pháp nhân vay tín chấp để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 6,8%/năm đến 12%/năm với thời hạn từ 03 tháng đến 12 tháng.

(2) Khoản cho vay tín chấp để đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần SAM nông nghiệp Công nghệ cao thực hiện phát triển dự án nông nghiệp tại Đăk Nông, lãi suất cho vay 11%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng.

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu các khoản bảo hiểm	141.256.899	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược <sup>(4)</sup>	6.074.116.283	-	5.067.577.367	-
- Tạm ứng	70.383.111.423	-	38.971.626.271	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng khoản đầu tư <sup>(5)</sup>	169.800.000.000	-	13.500.000.000	-
- Phải thu vốn góp, lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	330.283.778.748	-	700.954.200.949	-
- Phải thu lãi vay	12.441.149.828	-	14.907.034.137	-
- Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	248.977.063.000	-	286.221.387.000	-
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cản trừ tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	19.595.898.576	-	21.544.931.003	-
- Phải thu tiền bán chứng khoán kinh doanh	-	-	7.520.635.000	-
- Phải thu khác	9.683.295.835	-	8.831.763.657	-
	<b>867.379.670.592</b>	<b>-</b>	<b>1.097.519.155.384</b>	<b>-</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>19.070.907.872</b>	<b>-</b>	<b>85.058.190.946</b>	<b>-</b>
- Ông Trần Việt Anh	17.000.000.000	-	83.750.000.000	-
- Công ty CP Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	922.515.064	-	-	-
- Bên liên quan khác	1.148.392.808	-	1.308.190.946	-
<b>Bên khác</b>	<b>848.308.762.720</b>	<b>-</b>	<b>1.012.460.964.438</b>	<b>-</b>
- Công ty CP Capella Group	8.758.096.897	-	-	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch	248.977.063.000	-	286.221.387.000	-
- Các khách hàng khác	590.573.602.823	-	726.239.577.438	-
	<b>867.379.670.592</b>	<b>-</b>	<b>1.097.519.155.384</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Chi tiết theo nội dung</b>				
- Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cản trừ tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	11.975.357.864	-	14.645.683.975	-
- Ký cược, ký quỹ <sup>(4)</sup>	4.824.731.056	-	4.289.500.000	-
- Vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	1.250.000.000	-
- Phải thu khác	491.346.810	-	266.978.880	-
	<b>17.291.435.730</b>	<b>-</b>	<b>20.452.162.855</b>	<b>-</b>

(1) Các khoản phải thu từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng giá trị là 330.283.778.748 đồng, trong đó bao gồm:

- + Các khoản phải thu vốn góp, lãi từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư trị giá 321.525.681.851 đồng với các thông tin chi tiết như sau:
  - Các bên tham gia: cá nhân, tổ chức nhận hợp tác đầu tư;
  - Mục đích hợp tác: thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời;
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty thụ hưởng toàn bộ các khoản lợi nhuận hoặc thu nhập phát sinh từ tổng giá trị khoản đầu tư. Trong trường hợp tổng giá trị đầu tư bị lỗ hoặc giảm sút trong quá trình hoạt động đầu tư của Bên nhận hợp tác thì Công ty cam kết sẽ chịu mọi rủi ro và chi phí liên quan đến tất cả các khoản lỗ hoặc giảm sút đó (nếu có). Hàng năm hoặc vào thời điểm do Công ty chỉ định, căn cứ vào mức lợi nhuận hoặc thu nhập phát sinh từ tổng giá trị khoản đầu tư, Công ty sẽ tiến hành phân chia thù lao hoặc lợi nhuận theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên;
  - Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Công ty ghi nhận lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền là 298,66 tỷ đồng; ghi nhận lỗ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền 20,347 tỷ đồng;
  - Tình hình của các hợp đồng tại ngày 31/12/2022: đang thực hiện.
- + Phải thu vốn góp, lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Capella Group để thực hiện các giao dịch đầu tư nhằm mục đích sinh lời, trong đó phải thu vốn góp là 7.508.250.000 đồng, phải thu lãi hợp tác là 1.249.846.897 đồng. Lợi nhuận phân chia từ hợp tác đầu tư sẽ do hai bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư nhưng vẫn đảm bảo không thấp hơn 11%/năm.

(2) Khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai để bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu Dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 12.

(3) Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng được cản trừ tiền thuê đất trong tương lai của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyền Lâm, Lâm Đồng với số tiền 14,6 tỷ đồng và dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 với số tiền 16,96 tỷ đồng.

(4) Bao gồm khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Dự án chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng Samland Riverside tại số 147, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục số 2 ngày 03/07/2018 của bản Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 13/TTKQ-2017 ngày 31/03/2017, với tổng số tiền ký quỹ là 8.559.000.000 đồng. Thông tin chi tiết của dự án xem tại Thuyết minh số 12.

(5) Khoản phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Nhân Hòa, khoản phải thu này đã được thu hồi trong tháng 03 năm 2023, thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 3.

10 . NỢ XẤU

	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
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Nha Trang Charter	690.410.000	-	690.410.000	-
+ Các đối tượng khác	382.634.888	-	494.354.054	111.719.166
	<b>1.073.044.888</b>	<b>-</b>	<b>1.184.764.054</b>	<b>111.719.166</b>

**11 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	33.655.500.480	-	66.642.354.088	-
Nguyên liệu, vật liệu	354.082.946.779	-	213.638.144.491	-
Công cụ, dụng cụ	4.198.836.360	-	5.012.785.578	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	34.501.112.565	-	17.255.971.092	-
Thành phẩm	83.306.163.152	-	86.504.464.334	-
Hàng hoá	30.997.220.575	-	24.062.230.547	-
Hàng gửi đi bán	208.618.095	-	17.291.681.292	-
	<b>540.950.398.006</b>	<b>-</b>	<b>430.407.631.422</b>	<b>-</b>

**12 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

**a) 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	512.452.986.291	512.452.986.291	414.539.445.528	414.539.445.528
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2 <sup>(3)</sup>	107.135.785.312	107.135.785.312	81.170.512.637	81.170.512.637
	<b>753.307.955.485</b>	<b>753.307.955.485</b>	<b>622.076.746.021</b>	<b>622.076.746.021</b>

Thông tin chi tiết các dự án tại ngày 31/12/2022:

<sup>(1)</sup> *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 m<sup>2</sup>; Dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới công trình chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ - văn phòng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội;
- Tiến độ thực hiện dự án: dự kiến thực hiện từ năm 2016 đến tháng 11/2019 theo quyết định số 6031/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ đầu tư dự án. Tại thời điểm 31/12/2022, Dự án vẫn đang chờ được cấp Giấy phép xây dựng để tiến hành thi công.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Mục tiêu thực hiện dự án: đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu đất 551.957,8 m<sup>2</sup>; 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.

<sup>(3)</sup> *Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2*

- Địa điểm xây dựng: xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ và xã Bình Nam, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Mục đích xây dựng: đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 103 ha;
- Tổng mức đầu tư: 433.280.000.000 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: số dư tại thời điểm 31/12/2022 tương ứng với diện tích đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chờ cho thuê. Diện tích đang đầu tư được trình bày trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang, xem chi tiết tại thuyết minh số 12b.

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Tuyên Lâm, Lâm Đồng <sup>(*)</sup>	243.609.862.156	205.552.548.191
- Các dự án nông nghiệp công nghệ cao	111.407.747.962	108.621.366.486
- Dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2	21.461.860.404	31.045.405.433
- Dự án Khu công nghiệp An Việt - Quế Võ 6	-	331.158.350.782
- Dự án khác	25.234.380.798	511.272.727
	<u>401.713.851.320</u>	<u>676.888.943.619</u>

<sup>(\*)</sup> *Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyên Lâm*

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu chức năng Số 7 và 8, Khu du lịch Hồ Tuyên Lâm, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sacom Tuyên Lâm;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn tín dụng;
- Quy mô của dự án: 194,92 ha;
- Tình trạng dự án tại 31/12/2022: Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch quốc gia Hồ Tuyên Lâm được gia hạn tiến độ 24 tháng kể từ ngày 13 tháng 08 năm 2020 theo Công văn số 6818/UBND-ĐC ngày 13 tháng 08 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại Công ty đang triển khai đầu tư các hạng mục theo Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại phân khu số 7 và phân khu số 8, Khu du lịch quốc gia hồ Tuyên Lâm.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	771.177.388.184	471.366.291.798	61.597.784.497	5.269.092.136	569.741.220	1.309.980.297.835
- Mua trong kỳ	-	973.753.506	2.913.838.000	388.451.509	-	4.276.043.015
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.077.802.075	-	-	-	-	1.077.802.075
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.809.226.502)	(1.948.224.247)	-	-	(6.757.450.749)
- Thanh lý một công ty con	-	-	-	-	(45.000.000)	(45.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>772.255.190.259</b>	<b>467.530.818.802</b>	<b>62.563.398.250</b>	<b>5.657.543.645</b>	<b>524.741.220</b>	<b>1.308.531.692.176</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	169.786.148.697	403.989.377.842	42.462.717.492	3.763.429.559	359.930.508	620.361.604.098
- Khấu hao trong kỳ	20.645.589.140	14.787.865.283	3.864.419.928	474.083.710	86.818.230	39.858.776.291
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.809.226.502)	(1.838.309.159)	-	-	(6.647.535.661)
- Thanh lý một công ty con	-	-	-	-	(45.000.000)	(45.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>190.431.737.837</b>	<b>413.968.016.623</b>	<b>44.488.828.261</b>	<b>4.237.513.269</b>	<b>401.748.738</b>	<b>653.527.844.728</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	601.391.239.487	67.376.913.956	19.135.067.005	1.505.662.577	209.810.712	689.618.693.737
Tại ngày cuối kỳ	<b>581.823.452.422</b>	<b>53.562.802.179</b>	<b>18.074.569.989</b>	<b>1.420.030.376</b>	<b>122.992.482</b>	<b>655.003.847.448</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 20.213.237.940 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 441.809.452.070 VND.



**14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	43.484.939.916	5.190.090.433	697.830.000	49.372.860.349
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>43.484.939.916</b>	<b>5.190.090.433</b>	<b>697.830.000</b>	<b>49.372.860.349</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	11.838.475.591	4.025.730.910	697.830.000	16.562.036.501
- Khấu hao trong kỳ	1.001.091.078	399.880.945	-	1.400.972.023
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.839.566.669</b>	<b>4.425.611.855</b>	<b>697.830.000</b>	<b>17.963.008.524</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	31.646.464.325	1.164.359.523	-	32.810.823.848
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>30.645.373.247</b>	<b>764.478.578</b>	<b>-</b>	<b>31.409.851.825</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 697.830.000 VND.

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	2.099.000.000	140.105.412.263	51.666.356.733	193.870.768.996
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.670.226.833)	-	(1.670.226.833)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.099.000.000</b>	<b>138.435.185.430</b>	<b>51.666.356.733</b>	<b>192.200.542.163</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	128.272.221	29.252.449.767	22.683.927.278	52.064.649.266
- Khấu hao trong kỳ	46.644.444	4.336.944.863	2.229.839.790	6.613.429.097
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.670.226.833)	-	(1.670.226.833)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>174.916.665</b>	<b>31.919.167.797</b>	<b>24.913.767.068</b>	<b>57.007.851.530</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	1.970.727.779	110.852.962.496	28.982.429.455	141.806.119.730
Tại ngày cuối kỳ	<b>1.924.083.335</b>	<b>106.516.017.633</b>	<b>26.752.589.665</b>	<b>135.192.690.633</b>

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 kỳ kế toán.

(\*) Giá trị quyền sử dụng đất 432m<sup>2</sup> 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 432m<sup>2</sup>. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Xây dựng Bầu Trời Việt góp vốn bằng toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng nhà xe 5 tầng và được quyền khai thác kinh doanh nhà xe trong thời hạn 45 năm từ ngày ký hợp đồng. Công ty sẽ nhận được một khoản phải thu cố định trong suốt thời gian hợp tác là 2,16 tỷ VND.

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa, bảo trì TSCĐ	667.029.025	77.343.330
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.514.514.338	1.800.793.334
Các khoản khác	2.606.524.148	3.864.214.850
	<b>6.788.067.511</b>	<b>5.742.351.514</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới, chi phí bán hàng	11.626.545.746	10.379.066.221
Chi phí thuê đất (*)	38.078.551.216	22.308.546.588
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.966.293.514	1.849.890.392
Chi phí sửa chữa	9.424.597.376	1.950.007.462
Các khoản khác	4.967.994.931	2.879.443.523
	<b>68.063.982.783</b>	<b>39.366.954.186</b>

(\*) Bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần theo các hợp đồng thuê đất với Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam với giá trị là 36,74 tỷ. Diện tích khu đất thuê là 103 ha, thời gian sử dụng đất đến ngày 13/07/2067 với mục đích xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Tam Thăng 2.

17 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Khu Công Nghiệp Nhân Hòa	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu kỳ	7.831.086.589	58.481.887.023	66.312.973.612
- Giảm do thanh lý khoản đầu tư trong kỳ	-	(58.481.887.023)	(58.481.887.023)
- Số dư cuối kỳ	<b>7.831.086.589</b>	<b>-</b>	<b>7.831.086.589</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>			
- Số dư đầu kỳ	783.108.659	4.386.141.527	5.169.250.186
- Số phân bổ trong kỳ	783.108.659	5.848.188.701	6.631.297.360
- Giảm do thanh lý khoản đầu tư trong kỳ	-	(10.234.330.228)	(10.234.330.228)
- Số dư cuối kỳ	<b>1.566.217.318</b>	<b>-</b>	<b>1.566.217.318</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Số dư đầu kỳ	7.047.977.930	54.095.745.496	61.143.723.426
- Số dư cuối kỳ	<b>6.264.869.271</b>	<b>-</b>	<b>6.264.869.271</b>

18 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong kỳ			31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm từ hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>							
- Các khoản vay	743.734.180.963	743.734.180.963	1.522.391.604.307	1.419.729.733.831	(2.031.000.000)	844.365.051.439	844.365.051.439
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(1)</sup>	247.993.454.433	247.993.454.433	373.814.605.639	386.037.852.537	-	235.770.207.535	235.770.207.535
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn <sup>(2)</sup>	57.677.954.326	57.677.954.326	163.336.339.404	146.924.029.473	-	74.090.264.257	74.090.264.257
+ Ngân hàng TNHH CTBC - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(3)</sup>	-	-	146.398.729.519	80.403.787.020	-	65.994.942.499	65.994.942.499
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(4)</sup>	34.380.000.000	34.380.000.000	74.504.106.567	82.863.428.103	-	26.020.678.464	26.020.678.464
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ <sup>(5)</sup>	-	-	5.124.873.507	-	-	5.124.873.507	5.124.873.507
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương - CN Chợ Lớn <sup>(6)</sup>	-	-	28.626.140.420	1.287.679.134	-	27.338.461.286	27.338.461.286
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(7)</sup>	-	-	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam <sup>(8)</sup>	-	-	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group <sup>(9)</sup>	109.185.000.000	109.185.000.000	12.903.345.000	-	(2.031.000.000)	120.057.345.000	120.057.345.000
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia <sup>(10)</sup>	3.116.482.238	3.116.482.238	12.232.964.476	6.232.964.476	-	9.116.482.238	9.116.482.238

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

	01/01/2022		Trong kỳ			31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm từ hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công <sup>(11)</sup>	44.817.873.300	44.817.873.300	57.432.033.384	88.352.214.634	-	13.897.692.050	13.897.692.050
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt <sup>(12)</sup>	-	-	95.549.604.077	58.068.620.513	-	37.480.983.564	37.480.983.564
+ Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(13)</sup>	-	-	18.667.278.980	12.309.157.941	-	6.358.121.039	6.358.121.039
+ Công ty TNHH Đầu tư Đại La <sup>(14)</sup>	-	-	200.000.000.000	91.450.000.000	-	108.550.000.000	108.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia <sup>(15)</sup>	-	-	26.950.000.000	800.000.000	-	26.150.000.000	26.150.000.000
+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco <sup>(16)</sup>	-	-	16.000.000.000	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
+ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Tư vấn Đầu tư Hòa Bình <sup>(17)</sup>	-	-	12.000.000.000	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Công trình và Phát triển Công nghệ Future	-	-	215.000.000.000	215.000.000.000	-	-	-
+ Cá nhân	-	-	48.415.000.000	-	-	48.415.000.000	48.415.000.000
- Trái phiếu							
+ Trái phiếu phát hành năm 2021	246.563.416.666	246.563.416.666	3.436.583.334	250.000.000.000	-	-	-
- <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>297.018.750.009</i>	<i>297.018.750.009</i>	<i>499.880.751.720</i>	<i>484.500.000.008</i>	-	<i>312.399.501.721</i>	<i>312.399.501.721</i>
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk <sup>(18)</sup>	2.500.000.008	2.500.000.008	2.500.000.008	2.500.000.008	-	2.500.000.008	2.500.000.008
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(19)</sup>	-	-	177.500.000.000	-	-	177.500.000.000	177.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(20)</sup>	-	-	41.666.666.667	-	-	41.666.666.667	41.666.666.667
+ Trái phiếu thường <sup>(22)</sup>	294.518.750.001	294.518.750.001	278.214.085.045	482.000.000.000	-	90.732.835.046	90.732.835.046
	<b>1.040.752.930.972</b>	<b>1.040.752.930.972</b>	<b>2.022.272.356.027</b>	<b>1.904.229.733.839</b>	<b>(2.031.000.000)</b>	<b>1.156.764.553.160</b>	<b>1.156.764.553.160</b>

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

	01/01/2022		Trong kỳ			31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm từ hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>							
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk <sup>(18)</sup>	15.208.333.318	15.208.333.318	-	2.500.000.008	-	12.708.333.310	12.708.333.310
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(19)</sup>	117.000.000.000	117.000.000.000	60.500.000.000	-	-	177.500.000.000	177.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(20)</sup>	-	-	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000	250.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp I Việt Nam <sup>(21)</sup>	9.616.799.996	9.616.799.996	10.117.500.000	-	-	19.734.299.996	19.734.299.996
+ Trái phiếu thường <sup>(22)</sup>	718.607.926.204	718.607.926.204	2.797.840.936	630.672.932.094	-	90.732.835.046	90.732.835.046
	<b>860.433.059.518</b>	<b>860.433.059.518</b>	<b>323.415.340.936</b>	<b>633.172.932.102</b>	<b>-</b>	<b>550.675.468.352</b>	<b>550.675.468.352</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(297.018.750.009)	(297.018.750.009)	(499.880.751.720)	(484.500.000.008)	-	(312.399.501.721)	(312.399.501.721)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>563.414.309.509</b>	<b>563.414.309.509</b>				<b>238.275.966.631</b>	<b>238.275.966.631</b>

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

Các khoản vay	Mối quan hệ	31/12/2022		01/01/2022	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	Cổ đồng	9.116.482.238	-	3.116.482.238	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	26.150.000.000	339.353.425	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	120.057.345.000	25.039.137.846	109.185.000.000	11.401.219.722
		<b>35.266.482.238</b>	<b>339.353.425</b>	<b>3.116.482.238</b>	<b>-</b>



18 . CÁC KHOẢN VAY

Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	
					USD VND	
a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:						
<b>(1) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>					<b>235.770.207.535</b>	
- Hợp đồng tín dụng số 0032/2238/N-CTD ngày 11/03/2022	400.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Tài trợ nhu cầu tín dụng ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Văn bản bảo lãnh số 21/2022/CV-SAM ký ngày 11/03/2022 do Công ty Cổ phần SAM Holdings ký phát hành.	235.770.207.535
<b>(2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn</b>					<b>74.090.264.257</b>	
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 180/2022-HDCVHM/NHCT910-SACOM ngày 16/05/2022	Không vượt quá 130.000.000.000 VND hoặc đô la Mỹ tương đương	Đến hết ngày 16/05/2023	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cấp quang dây điện từ các loại năm 2022-2023	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	74.090.264.257
<b>(3) Ngân hàng TNHH CTBC - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>					<b>2.777.564,92</b>	
- Hợp đồng hạn mức số STVN2088-21 ngày 14/03/2022	3.000.000 USD	Đến ngày 14/03/2023	Tài trợ nhu cầu phát hành thư tín dụng (L/C) và các nhu cầu vốn lưu động khác	Theo từng giấy nhận nợ	Cam kết bảo lãnh số CG-STVN2088-21 ký ngày 14/03/2022 do Công ty Cổ phần SAM Holdings ký phát hành.	2.777.564,92 65.994.942.499
<b>(4) Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>					<b>1.095.146,40</b>	
- Hợp đồng tín dụng số 181004 ngày 22/02/2018 kèm Bản sửa đổi số 181004-SDBS3 ngày 11/10/2021; Bản sửa đổi số 181004-SDBS4 ngày 29/11/2022	2.000.000 USD	Đến ngày 31/08/2022	Tài trợ nhu cầu phát hành thư tín dụng (L/C) và các nhu cầu vốn lưu động khác	Theo từng giấy nhận nợ	Tín chấp	1.095.146,40 26.020.678.464
<b>(5) Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ</b>					<b>5.124.873.507</b>	
- Hợp đồng hạn mức số 38284.22.051.2410700.T D ngày 07/09/2022	100.000.000.000 VND	Đến ngày 31/08/2023	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Chứng thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần SAM Holdings.	5.124.873.507



18 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	
						USD	VND
<b>(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group</b>							<b>120.057.345.000</b>
- Hợp đồng cho vay số 01/2020/HĐVT/IFG-STL ngày 06/08/2020 và Phụ lục số 02/PLHĐ/IFG-STL	100.000.000.000 VND	Đến ngày 06/08/2023	Phát triển dự án đầu tư	11,5%/năm	Tín chấp		90.057.345.000
- Hợp đồng cho vay số 02/2020/HĐVT/IFG-STL ngày 28/08/2020 và Phụ lục số 02/PLHĐ/IFG-STL	30.000.000.000 VND	Đến ngày 28/08/2023	Phát triển dự án đầu tư	11,5%/năm	Tín chấp		30.000.000.000
<b>(10) Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia</b>							<b>9.116.482.238</b>
- Hợp đồng ứng trước tiền mua chứng khoán số 11052021.25/HĐUTTMCK-CN NSI và Phụ lục số PL02-11052021.25/HĐUTTMCK-CN NSI ngày 11/05/2021	20.000.000.000 VND	30 ngày cho từng lần giải ngân ứng trước tiền mua	Đầu tư kinh doanh chứng khoán	Lãi suất ứng trước: 0,034%/ngày	Thế chấp bằng tài sản là toàn bộ số dư tiền, chứng khoán, chứng khoán sẽ về tài khoản do thực hiện quyền (cổ tức bằng tiền, cổ phiếu thưởng, quyền mua cổ phiếu phát hành thêm) và các chứng khoán khác được NSI chấp nhận làm tài sản thế chấp.		9.116.482.238
<b>(11) Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công</b>							<b>13.897.692.050</b>
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 1444/2019/HDDKQ-TCSC ngày 16/10/2019		Không quá 03 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay	Đầu tư kinh doanh chứng khoán	Theo quy định của TCSC	Thế chấp bằng tài sản là toàn bộ tiền mặt, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.		3.610.527.438
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ số 79079/2020/HDKQ-TCSC ngày 21/07/2020		03 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay	Mua chứng khoán giao dịch ký quỹ	Theo quy định của TCSC	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.		10.287.164.612

18 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	
						USD	VND
<b>(12) Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt</b>							<b>37.480.983.564</b>
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch số 01-04-16701 ngày 21/06/2022		Không quá 02 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay	Đầu tư kinh doanh chứng khoán	Theo quy định của VCSC	Thế chấp bằng tài sản là toàn bộ tiền mặt, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.		37.480.983.564
<b>(13) Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b>							<b>6.358.121.039</b>
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ngày 20/07/2022		Không quá 03 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay	Đầu tư kinh doanh chứng khoán	Theo quy định của VCBS	Thế chấp bằng tài sản là toàn bộ tiền mặt, chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và các quyền liên quan đến chứng khoán giao dịch ký quỹ.		6.358.121.039
<b>(14) Công ty TNHH Đầu tư Đại La</b>							<b>108.550.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2022/HĐVT/ĐL-SAM ngày 07/09/2022	200.000.000.000 VND	03 tháng và tự động gia hạn với thời hạn tương đương	Bổ sung vốn lưu động	11%/năm	Tín chấp		108.550.000.000
<b>(15) Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia</b>							<b>26.150.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay vốn số 02_11/2022/HĐVT/PHG-SAM ngày 15/11/2022	16.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	Tín chấp		15.200.000.000
- Hợp đồng cho vay vốn số 01_11/2022/HĐVV/PHG-SLD ngày 10/11/2022	10.950.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	Tín chấp		10.950.000.000

18 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	
						USD	VND
<b>(16) Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Suinco</b>							<b>16.000.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay vốn số 06/2022/SAMLAND-SUINCO/HĐVV ngày 21/12/2022	16.000.000.000 VND	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	13%/năm	Tín chấp		16.000.000.000
<b>(17) Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Tư vấn Đầu tư Hòa Bình</b>							<b>12.000.000.000</b>
- Hợp đồng vay vốn số 17/2022/DTHB-SAM/HĐVV ngày 06/06/2022	12.000.000.000 VND	Đến 06/03/2023	Bổ sung vốn lưu động	5%/năm	Tín chấp		12.000.000.000
<b>b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:</b>							
<b>(18) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk</b>							<b>12.708.333.310</b>
- Hợp đồng cho vay số DAK/19053 ngày 27/12/2019 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đắk Lắk	20.000.000.000 VND	96 tháng	Vay hoàn vốn chi phí đầu tư toàn bộ công trình xây dựng trên đất và máy móc thiết bị phục vụ sản xuất tiêu công nghệ cao của Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao tại thôn 7, xã Trường Xuân, tỉnh Đắk Nông	Theo từng giấy nhận nợ	- Thẻ chấp bằng TSDB là 3.300.000 ( Ba triệu ba trăm ngàn) cổ phiếu do Công ty CP Nhựa Đồng Nai phát hành thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Sam Holdings; - Thẻ chấp bằng TSDB là toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị tại xã Trường Xuân, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; - Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sam Holdings.		12.708.333.310

18 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2022
						USD
						VND
<b>(19) Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>						<b>177.500.000.000</b>
- Hợp đồng tín dụng số 020-48/21/VAB/HĐTDTDH ngày 26/05/2021	700.000.000.000 VND	36 tháng	Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch	Theo từng giấy nhận nợ; Lãi suất đang áp dụng cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 14,37%/năm	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	177.500.000.000
<b>(20) Ngân hàng TMCP Tiên Phong</b>						<b>250.000.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay số 14/2022/HDTD/TTKHD NL-MN ngày 12/09/2022	250.000.000.000 VND	36 tháng, đến ngày 29/09/2025	Bổ sung vốn lưu động	11%/năm	- Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom với số lượng 49.960.000 cổ phiếu; - Khoản phải thu từ hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Cổ phần DNP Holding và các phụ lục hợp đồng đính kèm.	250.000.000.000
<b>(21) Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp I Việt Nam</b>						<b>19.734.299.996</b>
- Hợp đồng cho vay số 02/2021/TH1-SAG-	30.000.000.000 VND	24 tháng	Chăm sóc phát triển dự án nông nghiệp tại Đắk	11%/năm	Tín chấp	19.734.299.996
						<b>459.942.633.306</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(221.666.666.675)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng						<b>238.275.966.631</b>

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**(22) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:**

**(22.1) Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**

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

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

- Mục đích: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Lãi suất: 10,5%/năm; Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng;
- Ngày phát hành: 28/06/2021; Ngày đáo hạn: 28/06/2023;
- Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành từ việc đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng (Samland Riverside) tại 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 85.232.835.046 VND; Số dư phải trả trong 12 tháng tới: 85.232.835.046 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.

**(22.2) Tại Công ty Cổ phần Capella Quảng Nam**

- + Số lượng: 2.000 trái phiếu;
- + Mệnh giá: 100.000.000 VND;
- + Kỳ hạn: 24 tháng;
- + Lãi suất: 10,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 5.500.000.000 VND; Số dư phải trả trong 12 tháng tới: 5.500.000.000 VND;
- + Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản và giá trị hình thành tài sản từ dự án Khu công nghiệp Tam Thăng 2, tỉnh Quảng Nam, với tổng giá trị tạm tính theo Chứng thư Thẩm định giá số 1021/2020/CTTĐG/CPA HANOI ngày 10/11/2020 là 877.149.000.000 VND.

19 . 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
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<b>5.806.913.352</b>	<b>5.806.913.352</b>	-	-
- Công ty CP Đầu tư Infinity Group	5.769.182.352	5.769.182.352	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	37.731.000	37.731.000	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>151.927.125.636</b>	<b>151.927.125.636</b>	<b>243.956.580.746</b>	<b>243.956.580.746</b>
- Sài Thai Electric Conductor Co.,Ltd	20.812.080.000	20.812.080.000	31.009.843.200	31.009.843.200
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Sản xuất Thiết bị Viettel	16.817.870.399	16.817.870.399	-	-
- Công ty TNHH MTV Thông tin M3	-	-	40.667.979.059	40.667.979.059
- Các khách hàng khác	114.297.175.237	114.297.175.237	172.278.758.487	172.278.758.487
	<b>157.734.038.988</b>	<b>157.734.038.988</b>	<b>243.956.580.746</b>	<b>243.956.580.746</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Các khách hàng khác	231.899.250	231.899.250	231.899.250	231.899.250
	<b>231.899.250</b>	<b>231.899.250</b>	<b>231.899.250</b>	<b>231.899.250</b>

20 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước <sup>(*)</sup>	1.577.235.865	12.221.677.061
- Công ty Cổ phần Điện tử - Điện lạnh Công nghiệp Việt Nam	4.342.672.687	274.218.704
- Người mua trả tiền trước khác	8.700.718.627	9.912.931.566
	<b>14.620.627.179</b>	<b>22.408.827.331</b>

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



**21 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	840.971.322	56.599.615.922	55.032.421.175	-	-	2.408.166.069
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	405.817.620	5.928.072.413	4.661.756.643	-	-	1.672.133.390
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	104.791.182	3.781.593	2.289.522.501	2.259.602.465	-	74.871.146	3.781.593
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	28.823.922.963	24.128.926.571	37.980.890.512	-	-	14.971.959.022
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.672.100.275	7.845.318.563	8.564.835.373	66.029.816	-	1.018.613.281
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	10.530.367.244	10.530.367.244	-	-	-
Các loại thuế khác	-	10.272.555	1.394.366.508	1.279.541.261	(1.117.521)	-	123.980.281
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	41.394.879	41.394.879	-	-	-
	<u>104.791.182</u>	<u>31.756.866.328</u>	<u>108.757.584.601</u>	<u>120.350.809.552</u>	<u>64.912.295</u>	<u>74.871.146</u>	<u>20.198.633.636</u>

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

22 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	40.332.076.048	33.802.794.345
- Chi phí Upas L/C	3.572.339.361	1.251.589.928
- Chi phí xây dựng dự án	-	371.442.750
- Lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	20.745.445.205
- Chi phí phải trả khác	7.008.999.619	4.658.838.817
	<b>50.913.415.028</b>	<b>60.830.111.045</b>

Trong đó: Bên liên quan

- Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	25.039.137.846	11.401.219.722
-----------------------------------------	----------------	----------------

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	2.888.200.746	2.372.423.187
	<b>2.888.200.746</b>	<b>2.372.423.187</b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	3.991.308.928	4.283.242.310
- Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	68.801.561.212	70.272.609.078
	<b>72.792.870.140</b>	<b>74.555.851.388</b>

24 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	1.151.764.127	834.074.559
- Các khoản bảo hiểm	290.838.690	1.902.542.372
- Phải trả lãi vay	17.607.601.670	923.262.303
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.612.353.218	4.441.298.708
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.493.572.319	1.493.572.319
- Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư	226.698.417.379	315.326.351.000
- Phải trả Upas L/C <sup>(1)</sup>	302.947.836.584	288.358.441.067
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	87.859.166.149	85.966.974.287
- Thu hộ phí bảo trì các dự án <sup>(2)</sup>	17.774.533.666	17.774.533.666
- Phải trả tiền mượn vốn	-	3.269.986.803
- Ký quỹ để chuyển nhượng khoản đầu tư <sup>(3)</sup>	-	5.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.241.711.853	18.703.557.287
	<b>667.677.795.655</b>	<b>743.994.594.371</b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16.286.087.705	9.247.163.327
- Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư <sup>(4)</sup>	162.890.000.000	96.000.000.000
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	3.958.421.917	-
	<b>183.134.509.622</b>	<b>105.247.163.327</b>
c) <b>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	6.106.520.547	5.907.419.177
	<b>6.106.520.547</b>	<b>5.907.419.177</b>

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

- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 1.821.310,54 USD (tương đương 42.982.928.744 VND) với Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 5,3%/năm đến 5,41%/năm, thời hạn thanh toán từ 03-06 tháng kể từ ngày phát hành.
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 3.679.511,65 USD (tương đương 87.425.196.804 VND) với Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Đồng Nai nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 4,2%/năm đến 4,91%/năm, thời hạn thanh toán là 03-06 tháng kể từ ngày phát hành.
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 2.668.820,00 USD (tương đương 63.411.163.200 VND) với Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 3,6%/năm đến 5,08%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành.
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 2.484.204,80 USD (tương đương 59.024.706.048 VND) với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 4,45%/năm đến 6,61%/năm, thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày phát hành.
- Khoản phải trả Upas L/C trị giá 2.108.747,55 USD (tương đương 50.103.841.788 VND) với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, mức phí tương ứng từ 5,35%/năm đến 6,55%/năm, thời hạn thanh toán từ 03-06 tháng kể từ ngày phát hành.

(2) 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.

(3) Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.

(4) Các khoản nhận vốn theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng giá trị là 162.890.000.000 VND, trong đó bao gồm:

- (4.1) Khoản nhận hợp tác từ Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Trường Thịnh với tổng giá trị 66,89 tỷ VND để hợp tác triển khai dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Thời hạn hợp tác là 24 tháng tính từ ngày bên hợp tác hoàn tất chuyển tiền đầu tư. Lợi nhuận phân chia từ việc hợp tác đầu tư sẽ do hai bên cùng bàn bạc và thảo luận sau khi kết thúc thời hạn hợp tác và tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư nhưng vẫn đảm bảo không thấp hơn 8%/năm.
- (4.2) Khoản nhận hợp tác từ Công ty TNHH Capella Group với tổng giá trị 96 tỷ VND để hợp tác đầu tư thực hiện các giao dịch nhằm mục đích sinh lợi. Thời hạn hợp tác là 18 tháng tính từ thời điểm ký hợp đồng. Lợi nhuận phân chia từ việc hợp tác đầu tư sẽ do hai bên cùng bàn bạc và thảo luận sau khi kết thúc thời hạn hợp tác và tùy thuộc vào kết quả hợp tác đầu tư.

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.565.045.400.000	-	32.488.339.483	-	12.041.450.205	226.036.687.331	632.086.513.842	3.467.698.390.861
Tăng vốn trong kỳ trước	934.926.500.000	(374.324.139)	-	-	-	-	(49.676.189)	934.502.499.672
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	154.339.656.532	5.582.292.505	159.921.949.037
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.151.157.775)	(550.829.654)	(5.701.987.429)
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	(4.968.953.462)	(4.968.953.462)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	8.314.220.000	-	-	(8.314.220.000)	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	7.135.800	-	(7.135.800)	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	43.941.454.995	43.941.454.995
Thay đổi quyền sở hữu trong các công ty con	-	-	-	-	-	24.164.484.615	(24.164.484.615)	-
Tăng giảm khác	-	-	-	-	(27.184.000)	1.138.353.324	-	1.111.169.324
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>3.499.971.900.000</b>	<b>(374.324.139)</b>	<b>40.802.559.483</b>	<b>-</b>	<b>12.021.402.005</b>	<b>392.213.804.027</b>	<b>651.869.181.622</b>	<b>4.596.504.522.998</b>
Số dư đầu kỳ này	3.499.971.900.000	(374.324.139)	40.802.559.483	-	12.021.402.005	392.213.804.027	651.869.181.622	4.596.504.522.998
Tăng vốn trong kỳ này (*)	299.637.810.000	-	-	-	-	(299.637.810.000)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	2.763.158.917	4.384.303.601	7.147.462.518
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.012.462.500)	(378.537.500)	(3.391.000.000)
Chi trả cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(5.118.750.000)	(5.118.750.000)
Thay đổi từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(2.390.573.714)	-	(25.799.702.682)	36.417.093.680	8.226.817.284
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>3.799.609.710.000</b>	<b>(374.324.139)</b>	<b>40.802.559.483</b>	<b>(2.390.573.714)</b>	<b>12.021.402.005</b>	<b>66.526.987.762</b>	<b>687.173.291.403</b>	<b>4.603.369.052.800</b>

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

(\*) Trong kỳ Công ty phát hành 29.963.781 cổ phiếu để chia cổ tức với thông tin chi tiết như sau:

- + Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết số 03/2022/NQ-HDQT ngày 07 tháng 01 năm 2022:
  - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 15.355.875 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm là 153.558.750.000 VND;
  - Đối tượng được phân phối: cổ đông hiện hữu;
  - Ngày phát hành hoàn thành: ngày 27/01/2022.
  
- + Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2022 của Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết số 27/2022/NQ-HDQT ngày 26 tháng 09 năm 2022:
  - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 14.607.906 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm là 146.079.060.000 VND;
  - Đối tượng được phân phối: cổ đông hiện hữu;
  - Ngày phát hành hoàn thành: ngày 28/10/2022.

b) 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	3.499.971.900.000	2.565.045.400.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	299.637.810.000	934.926.500.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.799.609.710.000	3.499.971.900.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	5.118.750.000	4.968.953.462
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	5.118.750.000	5.564.564.052
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	5.118.750.000	5.564.564.052
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.493.572.319	1.493.572.319

c) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	379.960.971	349.997.190
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	379.960.971	349.997.190
- Cổ phiếu phổ thông	379.960.971	349.997.190
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	379.960.971	349.997.190
- Cổ phiếu phổ thông	379.960.971	349.997.190
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

d) Các quỹ của Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.021.402.005	12.021.402.005
	<b>12.021.402.005</b>	<b>12.021.402.005</b>

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

a) Tài sản cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, 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	46.620.962.558	10.902.547.501
- Trên 1 năm đến 5 năm	44.625.384.708	35.292.734.010
- Trên 5 năm	174.009.720	138.000.000

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản 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	2.746.280.754	1.871.354.960
- Trên 1 năm đến 5 năm	10.381.659.447	-
- Trên 5 năm	18.104.757.329	19.950.800.981

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

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

Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng ký các hợp đồng thuê đất tại Lô số T2-4, đường D1, Khu công nghệ cao, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng cho thuê từ năm 2007 đến năm 2057. Diện tích khu đất thuê thực tế là 5.692,3 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất từng lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần SAM Nông nghiệp Công nghệ cao ký hợp đồng thuê đất tại xã Trường Xuân, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông để sử dụng với mục đích xây dựng nhà máy chế biến tiêu xuất khẩu từ 28/03/2017 đến 04/01/2067. Diện tích khu đất thuê là 49.386,1 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất 02 kỳ mỗi năm (kỳ thứ nhất trước ngày 31/05, kỳ thứ hai trước ngày 31/10 hàng năm) cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
Đô la Mỹ (USD)	542.601,82	231.519,23
Đồng Euro (EUR)	-	386

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.932.624.804.238	1.786.842.611.024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.261.484.523	113.422.775.670
Doanh thu bán bất động sản	9.500.755.600	7.200.000.000
	<b>2.124.387.044.361</b>	<b>1.907.465.386.694</b>
	-	<b>360.556.713</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	256.546.633	146.413.087
Hàng bán bị trả lại	15.065.911.166	18.622.435.600
	<b>15.322.457.799</b>	<b>18.768.848.687</b>

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	1.829.432.363.318	1.714.839.598.860
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	113.872.282.732	93.210.858.717
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	1.174.726.194	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(109.766.075)
	<b>1.944.479.372.244</b>	<b>1.807.940.691.502</b>
	<b>218.777.523</b>	<b>123.759.993</b>

Trong đó: Giá vốn đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

**30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.300.582.526	7.624.293.654
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	5.870.904.285	63.974.034.061
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	298.660.811.329	243.826.940.894
Cổ tức được chia	14.704.189.151	11.905.070.800
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	17.280.149.773	22.010.817.437
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	10.435.352.053	13.012.728.734
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	64.512.411
	<b>355.251.989.117</b>	<b>362.418.397.991</b>
	<b>2.055.711.778</b>	<b>181.373.700</b>

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

**31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	90.510.963.420	43.777.497.241
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	82.714.821.449	8.033.674.278
Chi phí từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	5.850.613.780	14.498.405.561
Lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư	20.347.706.637	7.469.526.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	35.884.289.189	8.712.237.529
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	300.040.202	257.541.295
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu	50.075.902.221	(10.863.776.593)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	7.759.763.603
Chi phí tài chính khác	5.425.811.587	2.758.838.400
	<b>291.110.148.485</b>	<b>82.403.707.314</b>
	<b>13.637.918.118</b>	<b>19.696.445.750</b>

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

**32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.268.977.692	8.841.472.761
Chi phí nhân công	8.520.682.245	6.742.331.779
Chi phí hoa hồng môi giới	1.549.338.778	1.546.672.145
Chi phí khấu hao tài sản cố định	224.000.748	134.792.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.232.328.480	16.271.588.605
Chi phí khác bằng tiền	1.670.862.811	1.740.305.766
	<b>47.466.190.754</b>	<b>35.277.163.426</b>

**33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	50.617.810.152	43.190.166.008
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.030.022.829	3.201.902.752
Thuế, phí, lệ phí	252.666.355	-
Chi phí dự phòng	-	101.556.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.558.943.483	23.603.868.797
Chi phí khác bằng tiền	20.504.969.260	16.184.401.836
Lợi thế thương mại phân bổ	6.154.100.113	5.169.250.186
	<b>120.118.512.192</b>	<b>91.451.146.132</b>



**34 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	639.999.999	815.000.000
Thu nhập từ không hoàn trả tiền cọc (*)	5.000.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	1.064.580.760	1.655.574.504
Thu nhập khác	1.297.657.749	4.146.497.987
	<b>8.002.238.508</b>	<b>6.617.072.491</b>

(\*) Khoản thu nhập do không phải hoàn trả tiền đặt cọc của Ông Nguyễn Kháng Chiến để nhận chuyển nhượng khoản đầu tư theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 28.02/2022/BBTL-SAM-NKC ngày 28/02/2022.

**35 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản phạt	124.803.948	1.139.372.700
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	64.915.088	46.257.944
Chi phí khác	1.465.849.026	1.644.956.947
	<b>1.655.568.062</b>	<b>2.830.587.591</b>

**36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	10.595.869.324	27.382.872.092
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	13.533.057.247	12.974.604.333
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>24.128.926.571</b>	<b>40.357.476.425</b>

**37 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	46.150.021.409	36.798.599.422
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>46.150.021.409</b>	<b>36.798.599.422</b>
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	13.446.833.736	7.428.159.633
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	697.475.659	759.145.765
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.039.913.597)	(817.845.365)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.752.973.809)	(274.377.622)
	<b>9.351.421.989</b>	<b>7.095.082.411</b>

### 38 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.763.158.917	154.339.656.532
Các khoản điều chỉnh	(27.631.589)	(1.543.396.565)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)</i>	(27.631.589)	(1.543.396.565)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.735.527.328	152.796.259.967
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (**)	379.960.971	361.211.071
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>7</b>	<b>423</b>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2022.

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

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

### 39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	107.459.339.217	65.671.595.715
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.690.207.830.078	1.163.130.490.175
Chi phí nhân công	136.256.209.679	107.854.030.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.504.474.771	56.352.503.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.342.188.565	79.867.116.007
Chi phí khác bằng tiền	24.394.200.096	28.389.408.528
<b>2.135.164.242.406</b>	<b>1.501.265.144.246</b>	

### 40 . 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 Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về giá thị trường, tỷ giá hối đoái, 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 và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc 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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Đầu tư ngắn hạn	155.599.116.037	-	-	155.599.116.037
Đầu tư dài hạn	-	788.252.263.600	-	788.252.263.600
	<b>155.599.116.037</b>	<b>788.252.263.600</b>	-	<b>943.851.379.637</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Đầu tư ngắn hạn	275.738.229.193	-	-	275.738.229.193
Đầu tư dài hạn	-	788.252.263.600	-	788.252.263.600
	<b>275.738.229.193</b>	<b>788.252.263.600</b>	-	<b>1.063.990.492.793</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa.

**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 động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	316.341.744.567	-	-	316.341.744.567
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.320.263.159.366	42.731.222.782	-	1.362.994.382.148
Các khoản cho vay	79.974.014.443	18.841.300.000	-	98.815.314.443
	<b>1.716.578.918.376</b>	<b>61.572.522.782</b>	-	<b>1.778.151.441.158</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	818.291.965.088	-	-	818.291.965.088
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.719.740.270.148	63.471.428.172	-	1.783.211.698.320
Các khoản cho vay	110.867.114.978	9.616.800.000	-	120.483.914.978
	<b>2.648.899.350.214</b>	<b>73.088.228.172</b>	-	<b>2.721.987.578.386</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	1.156.764.553.160	225.567.633.321	12.708.333.310	1.395.040.519.791
Phải trả người bán, phải trả khác	825.411.834.643	183.366.408.872	-	1.008.778.243.515
Chi phí phải trả	50.913.415.028	-	-	50.913.415.028
	<b>2.033.089.802.831</b>	<b>408.934.042.193</b>	<b>12.708.333.310</b>	<b>2.454.732.178.334</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	1.040.752.930.972	548.205.976.191	15.208.333.318	1.604.167.240.481
Phải trả người bán, phải trả khác	987.951.175.117	105.479.062.577	-	1.093.430.237.694
Chi phí phải trả	60.830.111.045	-	-	60.830.111.045
	<b>2.089.534.217.134</b>	<b>653.685.038.768</b>	<b>15.208.333.318</b>	<b>2.758.427.589.220</b>

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.847.837.945.243	2.281.066.556.462
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.054.933.665.933	1.377.615.047.475

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

Ngày 21/02/2023, Công ty đã hoàn tất bán toàn bộ 3.707.110 cổ phần của Công ty Cổ phần DNP Holding với tổng giá bán là 87.117.085.000 VND.

Ngoài thông tin nêu trên và thông tin thu hồi khoản phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 9, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 43 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

##### Theo lĩnh vực kinh doanh

	Cáp và vật liệu viễn thông	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đầu tư tài chính và lĩnh vực khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.924.736.286.801	63.057.263.357	121.271.036.404	2.109.064.586.562
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>105.341.192.002</b>	<b>32.741.730.683</b>	<b>26.502.291.633</b>	<b>164.585.214.318</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	1.399.534.000	142.860.600	59.967.892.973	61.510.287.573
Tài sản bộ phận trực tiếp	1.407.800.071.883	1.228.698.818.588	4.600.834.796.617	7.237.333.687.088
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.407.800.071.883</b>	<b>1.228.698.818.588</b>	<b>4.600.834.796.617</b>	<b>7.237.333.687.088</b>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	888.082.512.614	436.402.557.080	1.263.329.543.185	2.587.814.612.879
Nợ phải trả không phân bổ				46.150.021.409
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>888.082.512.614</b>	<b>436.402.557.080</b>	<b>1.263.329.543.185</b>	<b>2.633.964.634.288</b>

##### Theo khu vực địa lý

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

#### 44 . 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 Chứng khoán Quốc Gia	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Ông Phương Xuân Thụy là Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Trần Việt Anh	Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết

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 và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lãi hợp tác đầu tư phải trả</b>		-	<b>10.827.967.123</b>
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	-	10.827.967.123
<b>Tạm ứng</b>		<b>18.401.020.220</b>	<b>770.000.000</b>
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	18.401.020.220	770.000.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>218.777.523</b>	<b>123.759.993</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Công ty liên kết	218.777.523	123.759.993
<b>Cho vay</b>		<b>37.950.000.000</b>	<b>6.260.000.000</b>
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	-	3.130.000.000
Công ty CP Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết	37.950.000.000	-
<b>Thu hồi tiền cho vay</b>		<b>36.100.000.000</b>	-
Công ty CP Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết	36.100.000.000	-

<b>Lãi cho vay</b>		2.055.711.778	181.373.700
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	1.133.196.714	159.798.138
Công ty CP Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết	922.515.064	21.575.562
<b>Vay</b>		<b>52.086.309.476</b>	<b>89.270.547.703</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	Cổ đông	12.232.964.476	61.030.547.703
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	26.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	12.903.345.000	28.240.000.000
<b>Hoàn trả vay</b>		<b>7.032.964.476</b>	<b>41.215.500.021</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	Cổ đông	6.232.964.476	41.215.500.021
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	800.000.000	-
<b>Lãi vay</b>		<b>13.637.918.118</b>	<b>8.868.478.627</b>
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	Công ty liên kết	199.101.370	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Bên liên quan khác	13.637.918.118	8.868.478.627
<b>Góp vốn</b>		<b>721.871.497.304</b>	<b>-</b>
Công ty CP Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	Công ty liên kết	721.871.497.304	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
<b>Thu nhập và thù lao</b>			
Ông Hoàng Lê Sơn	Chủ tịch HĐQT Chủ tịch UB kiểm toán	480.000.000	436.000.000
Ông Phương Xuân Thủy	Thành viên HĐQT	465.600.000	422.920.000
Ông Hồ Anh Dũng (*)	Thành viên HĐQT	155.200.000	422.920.000
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	1.799.344.620	1.625.684.697
Ông Vũ Đức Hưng (*)	Thành viên HĐQT	-	35.200.000
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT	256.000.000	138.000.000
Ông Nguyễn Minh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	1.880.000.000	1.635.000.000

(\*) Ông Hồ Anh Dũng miễn nhiệm ngày 26/04/2022 và Ông Vũ Đức Hưng miễn nhiệm ngày 26/04/2021.

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

#### 45 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập



Trịnh Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Võ Nữ Từ Anh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023



Tổng Giám đốc

Trần Việt Anh



A member of  International

[aasc.com.vn](http://aasc.com.vn)

AASC AUDITING FIRM