

Số: 68./2019/CV-SLD

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2019

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM**
Mã chứng khoán : **SLD**
Địa chỉ trụ sở chính : Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa,
Đồng Nai, Việt Nam.
Điện thoại : (84-28) 3512 0002
Fax : (84-28) 3512 6392
Người thực hiện công bố thông tin : Bà Chung Thị Kiều Ngân
Địa chỉ : Số 178/6 Đường Nguyễn Văn Thương (D1 cũ), Phường 25,
Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
Điện thoại : (84-28) 3512 0002

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung công bố thông tin: Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2018.

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 18/03/2019:

<http://samland.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin được công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VT

**ĐẠI DIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



CHUNG THỊ KIỀU NGÂN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Địa chỉ: KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 028 3512 0002

Fax: 028 3512 6392

Email: infor@samland.com.vn

Website: <http://samland.com.vn/>

SAM LAND

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2018**





THÔNG TIN CHUNG	01
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	21
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	43
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	51
QUẢN TRỊ CÔNG TY	59
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	79

MỤC LỤC



PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị và Bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

 **THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên viết tắt	SACOMLAND
Tên Tiếng Anh	SACOM LAND CORPORATION
Mã cổ phiếu	SLD
Vốn điều lệ	402.236.090.000 đồng
Vốn chủ sở hữu	450.416.654.275 đồng
Trụ sở chính	Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại	028 3512 0002
Fax	028 3512 6392
Email	infor@samland.com.vn
Website	www.samland.com.vn
Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp	3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008 thay đổi lần thứ 10 ngày 14/08/2018)

"Kiến tạo đô thị - Phát triển cộng đồng"



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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

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

Triển khai Dự án Samsora Riverside tại Thị Xã Dĩ An Bình Dương, 3 Block 22 tầng (1.125 căn hộ và 11 shophouse) và Dự án Nhơn Trạch 55 ha.



Dự án xây dựng đầu tiên được khởi công và mang tên SAMLAND RiverView, cao ốc căn hộ và văn phòng 12 tầng tại trung tâm quận Bình Thạnh (178/6 đường D1, P.25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM).

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



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

SAMLAND hoạt động trên các lĩnh vực sau

01 Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản

Hoàn thiện công trình xây dựng **02**

03 Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.

Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản **04**

05 Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Phá dỡ **06**

07 Chuẩn bị mặt bằng

Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ và gia công cơ khí) **08**

Địa bàn hoạt động: Công ty hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương và Đồng Nai.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình quản trị

Đại hội đồng Cổ đông

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Danh sách Công ty mẹ, các Công ty con, Công ty liên kết của Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN SAM HOLDINGS

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600253537 cấp ngày 30/09/1998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, và được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 28/01/2019.

Vốn điều lệ: 2.490.362.630.000 đồng.

Địa chỉ: 152/11B Điện Biên Phủ, P.25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 028.35122919 - **Fax:** 028.35128632

Email: contact@samholdings.com.vn

Website: http://www.samholdings.com.vn

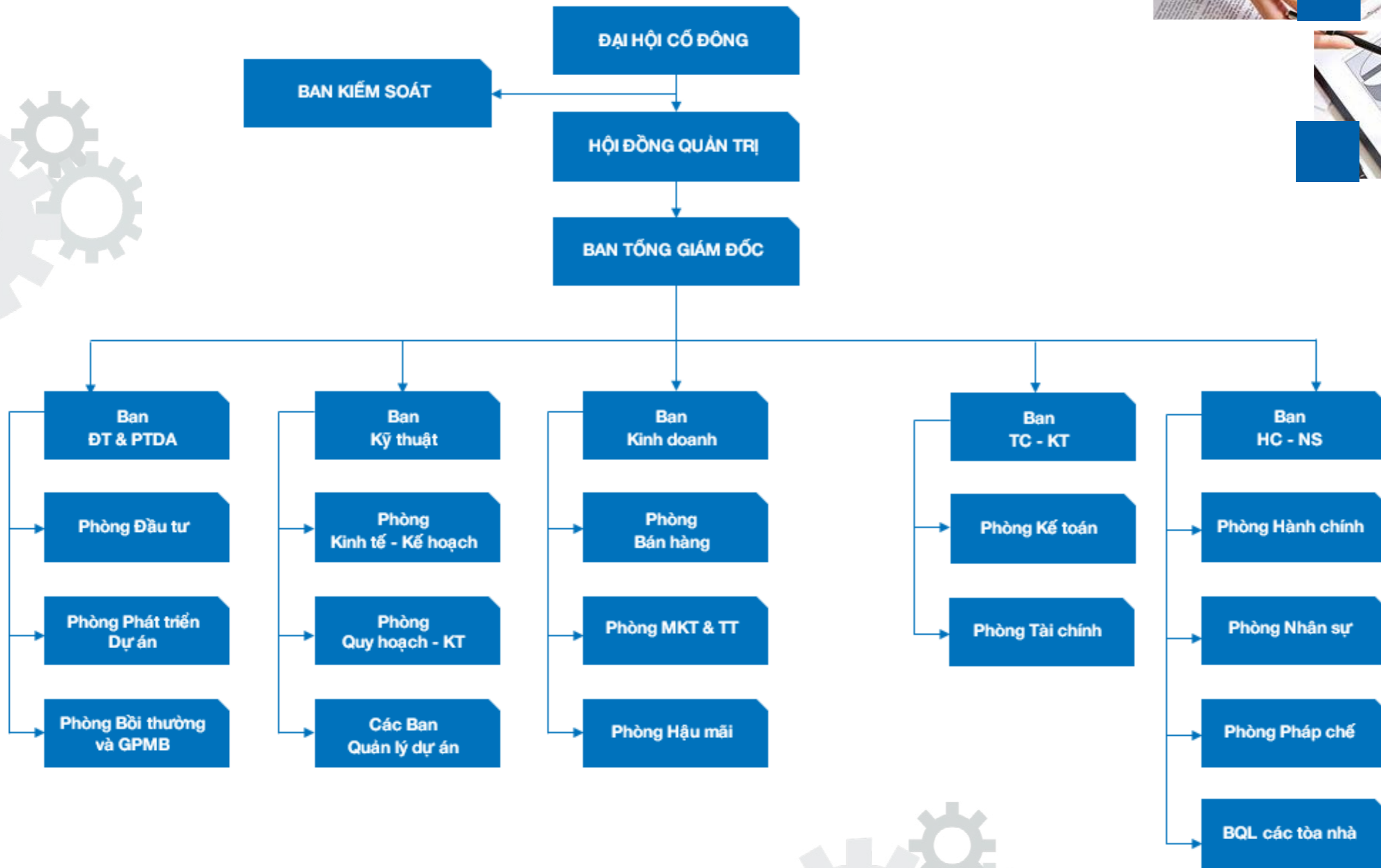
Mã cổ phiếu: SAM.

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Sản xuất dây cáp, cáp sợi quang học, dây, cáp điện và điện tử khác.
- Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại.
- Kinh doanh thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, vật liệu điện dân dụng.
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao, sân golf.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, dịch vụ lưu trú và dịch vụ du lịch.



Sơ đồ tổ chức công ty



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



SAMLAND

Tầm nhìn

Hoạch định rõ chiến lược phát triển, nâng cao vị thế trên thị trường Bất Động Sản.

Sứ mệnh

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

Giá trị cốt lõi

- Uy tín: SAMLAND hướng đến việc kiến tạo niềm tin, đề cao uy tín, bền vững trong hợp tác với đối tác, tôn trọng trong quan hệ khách hàng.
- Chuyên nghiệp: SAMLAND phát huy tinh thần tôn trọng, tận tâm trong hiệu quả, am hiểu thị trường, nắm vững chuyên môn, tuân thủ nguyên tắc trong quy trình nghiệp vụ.
- Sáng tạo: SAMLAND mang đến sự khác biệt, nỗ lực cải tiến.

Mục tiêu chủ yếu của Công ty

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



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Trong những năm tới SAMLAND vẫn định hướng tập trung đầu tư vào 3 nhóm:

Nhóm 1: Nhóm căn hộ

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

Nhóm 2: Nhóm khu đô thị

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

Nhóm 3: Nhà phát triển dự án

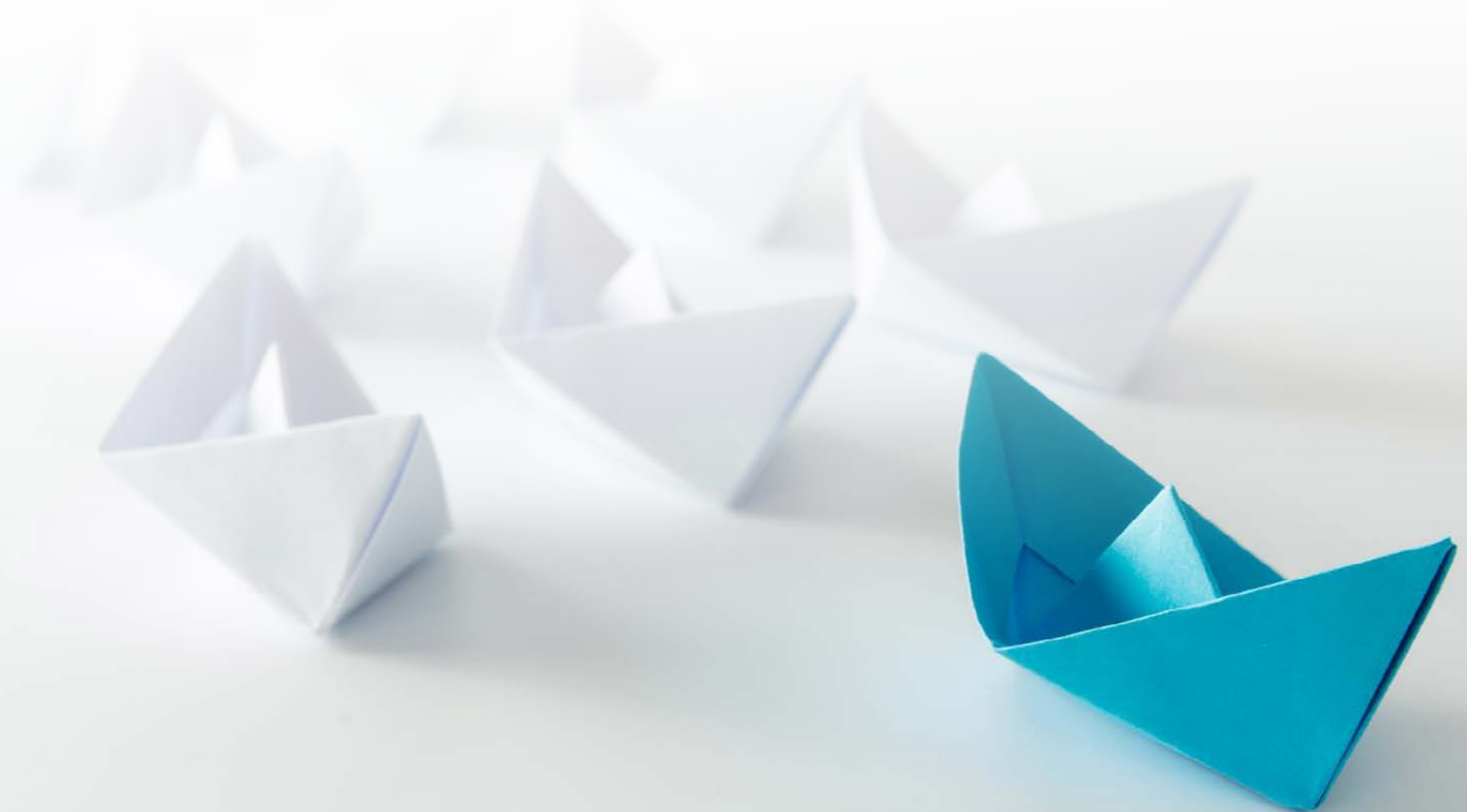
Trong những năm sắp tới, SAMLAND phấn đấu trở thành một nhà phát triển dự án với tính chuyên nghiệp cao trong các vấn đề đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản, tổ chức hợp tác, liên kết, thực hiện các thương vụ M&A để từ đó trực tiếp đầu tư hoặc làm nhà phát triển dự án chung cư và khu đô thị tại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

Mục tiêu phát triển bền vững

Không chỉ nỗ lực phát triển về các sản phẩm căn hộ, khu dân cư, mà Công ty luôn nỗ lực giảm thiểu đến mức tối đa các tác hại đối với môi trường như: tiết kiệm năng lượng, nước, giảm thiểu tiếng ồn,... Công ty còn nỗ lực, cải tiến, đổi mới máy móc để góp phần bảo vệ môi trường, đảm bảo sức khỏe cho người dân xung quanh khu vực thi công.

Ngoài những nỗ lực đối với môi trường sống, Công ty cũng cố gắng chăm sóc đời sống của công nhân viên, tạo ra công ăn việc làm ổn định và nâng cao thu nhập của người lao động.

SAMLAND luôn hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng gia ủng hộ Quỹ chất độc màu da cam, Quỹ Trường Sa thân yêu.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2018, kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục đạt được một số thành tựu đáng ghi nhận. Theo Tổng cục thống kê, GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây, trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6% trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế. Lạm phát được kiểm soát dưới 3,6%, lạm phát cơ bản duy trì ổn định dưới 1,5%. Nền tảng kinh tế vĩ mô tiếp tục được duy trì và củng cố. Tổng cầu của nền kinh tế duy trì mức tăng khá, xuất khẩu và tiêu dùng có xu hướng tăng là những

điều kiện thuận lợi cho sự phát triển kinh tế Việt Nam trong năm 2019.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, những thay đổi trong nền kinh tế luôn tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn quan tâm đến biến động của nền kinh tế trong nước và quốc tế nhằm đưa ra những định hướng phát triển phù hợp.

Rủi ro cạnh tranh

Thị trường bất động sản Việt Nam có mức độ cạnh tranh cao, quy tụ nhiều tên tuổi lớn trong nước như Tập đoàn VinGroup, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn SSG và ngoài nước như: CapitaLand, Keppel Land,... Tuy nhiên về kích thước và quy mô chưa thể so sánh với các doanh nghiệp lớn khác trong ngành bất động sản như Novaland, Hà Đô, Vingroup,... nhưng Công ty đang tiến hành nhiều dự án lớn thu hút khách hàng và nhà đầu tư, dần khẳng định vị thế ở phân khúc trung bình – khá.

Bên cạnh đó, nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, Công ty đã phối hợp với các doanh nghiệp có lớn tên tuổi trong ngành để có thêm nhiều kênh phân phối sản phẩm đa dạng hơn.

Rủi ro pháp luật

Là công ty đại chúng trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng bất động sản, vì vậy SAMLAND phải chịu sự chi phối từ Luật Doanh Nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai, và Luật Chứng Khoán,... Hiện nay, Hệ thống Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong giai đoạn hoàn thiện, vì vậy bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định liên quan và quy định đặc thù của ngành đều tác động trực tiếp đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Cụ thể, Luật Chứng Khoán, Luật Kinh doanh Bất động sản đang có những dự thảo thay đổi, nên hoạt động kinh doanh của Công ty ít nhiều sẽ bị ảnh hưởng. Theo đó, đòi hỏi Công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của Công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh và kịp thời đưa ra các chiến lược quản trị và kinh doanh phù hợp.



Rủi ro đặc thù ngành

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải toả liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của Công ty.

Những năm qua, thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập. Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần; và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa

chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Những tác động đó ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các Công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, việc gây dựng uy tín của Công ty suốt những năm qua cùng đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm đã đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi. Đồng thời Ban Lãnh đạo Công ty luôn tham vấn nhiều chuyên gia về tài chính lẫn pháp lý và có quy trình thẩm tra chi tiết đối với mỗi dự án tiềm năng.

Rủi ro khác

Bên cạnh tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định thông tư có liên quan khác, Công ty vẫn luôn hướng đến mục tiêu tăng trưởng phát triển đi đôi với bảo vệ môi trường, lợi ích xã hội. SAMLAND đảm bảo thực hiện ý nghĩa mà Công ty muốn mang đến cho khách hàng là một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi. Vì thế việc xử lý chất thải, tái sử dụng, sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng là vấn đề Công ty đặc biệt rất quan tâm đến.

Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro đã nêu, Công ty có thể gặp những rủi ro bất ngờ như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, v.v. Trong năm 2018, hàng loạt chung cư gặp sự cố về vấn đề an ninh, an toàn cháy nổ, phòng chống cháy nổ, gây ra không ít sự e ngại về việc mua căn hộ chung cư. Điều đó cũng ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường bất động sản nói chung và doanh nghiệp nói riêng. Do đó, Ban lãnh đạo đã chủ động đơn đốc cấp dưới xây dựng hệ thống phòng chống cháy nổ hiện đại, đào tạo nhân viên, ban quản lý các khu chung cư các nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo đã có những biện pháp phòng tránh, ứng phó khi có những rủi ro bất ngờ xảy ra.

SAM LAND





PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

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

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Năm 2018/ Năm 2017
1	Tổng doanh thu	261.807	491.396	187,69%
	<i>DT bán hàng bất động sản</i>	<i>223.695</i>	<i>469.145</i>	<i>209,73%</i>
	<i>DT bán bất động sản đầu tư</i>	<i>23.230</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>DT cung cấp dịch vụ</i>	<i>14.882</i>	<i>22.251</i>	<i>149,52%</i>
2	Doanh thu thuần	255.075	481.183	188,64%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.608	58.182	196,51%
4	Lợi nhuận trước thuế	28.849	58.052	201,23%
5	Lợi nhuận sau thuế	22.441	46.278	206,22%

Mảng phát triển và quản lý bất động sản nhà ở và cho thuê là một trong những điểm sáng của SAMLAND trong năm 2018 với mức lợi nhuận ghi nhận vượt kế hoạch đặt ra.

Doanh thu thuần năm 2018 đạt 481.2 tỷ đồng, hoàn thành 94% kế hoạch cả năm. Lợi nhuận trước thuế năm 2018 đạt 58.1 tỷ đồng, vượt 5% kế hoạch lợi nhuận năm 2018.

Hoạt động kinh doanh trong năm 2018 của SAMLAND chủ yếu tập trung vào việc mở bán và đẩy nhanh tiến độ thi công dự án SAMSORA RIVERSIDE. Cuối năm 2017, SAMLAND mở bán dự án chiến lược tọa lạc ngay trạm dừng của tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên - Biên Hòa). Nhờ vị trí thuận lợi, nắm bắt xu hướng ưa chuộng phong cách Nhật Bản tinh tế của khách hàng và chiến lược giá hợp lý, toàn bộ 1.125 căn hộ và 11

shophouse của dự án đã được bán hết chỉ trong 118 ngày. Dự án này không chỉ cháy hàng mà còn ghi nhận mức giá bán tăng khá mạnh sau 03 đợt mở bán, tính thanh khoản cao.

Dự án cũng đã cất nóc trước tiến độ và ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận trong năm 2018 với tỷ suất lợi nhuận vượt kỳ vọng. Ngoài ra, trong năm 2018, công tác phát triển thương hiệu SAMLAND, SAMSORA được chú trọng đã phát huy hiệu quả, giúp tăng cường nhận diện với khách hàng, cộng đồng, nhà đầu tư và trở thành chìa khóa cho công tác bán hàng đạt được thành công thần tốc.

Tuy nhiên, một số công tác như phát triển quỹ đất, giải quyết hàng tồn kho và phát triển thêm dự án sẽ vẫn là thử thách còn lại để SAMLAND giải quyết trong năm mới 2019.

Cơ cấu doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

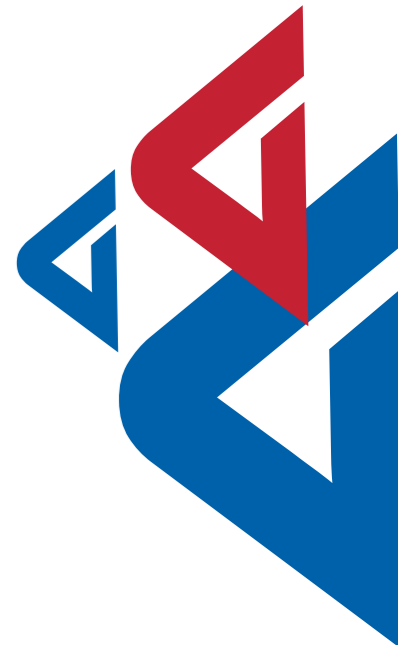
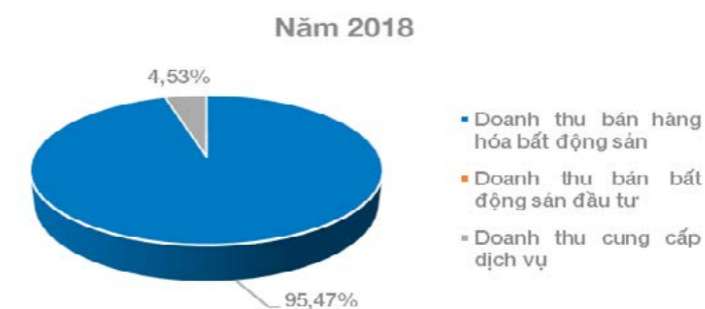
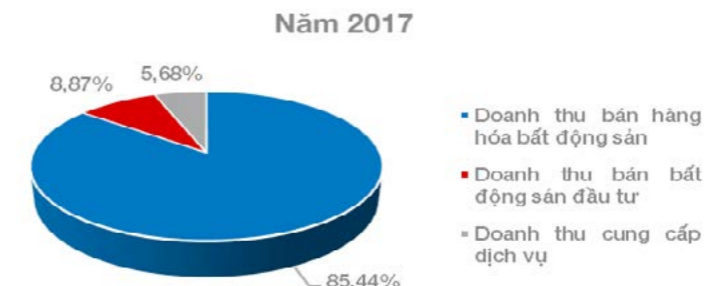
Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2017	Tỷ trọng	Năm 2018	Tỷ trọng
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	223.695	85,44%	469.145	95,47%
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	23.230	8,87%	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.882	5,68%	22.251	4,53%
Tổng	261.807	100,00%	491.396	100,00%

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018 có sự tăng trưởng tốt. Tổng doanh thu tăng 87,69% và lợi nhuận trước thuế tăng 101,23% so với năm 2017. Cơ cấu doanh thu có sự chuyển dịch. Doanh thu bán hàng bất động sản năm 2018 vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất, đạt 95,47% trong tổng doanh thu, cao hơn so với tỷ trọng cùng kỳ năm trước là 85,44%

trong tổng doanh thu. Tiếp đó, doanh thu cung cấp dịch vụ chiếm 4,53% trong tổng doanh thu. Ngoài ra, năm 2018, Công ty không có bất kỳ doanh thu về bán bất động sản đầu tư.

Công ty đang thực hiện đúng với lộ trình đã đặt ra là trở thành một Công ty có quy mô và doanh thu lớn trong ngành bất động sản, SAMLAND đang tạo ra bước đột phá trong năm 2018. Hiện tại Công ty vẫn đang tập trung vào những dự án Bất động sản dở dang và bắt đầu triển khai KDC Nhơn Trạch trong năm 2019. Đồng thời, Công ty tăng cường hợp tác phát triển các dự án Bất Động Sản với quy mô lớn hơn nữa; tăng cường hơn nữa hiệu quả đầu tư, kinh doanh, nhằm tối đa hóa lợi ích của cổ đông trong Công ty.





Danh sách Ban điều hành

Thành viên	Chức vụ
Ông Phương Quốc Vinh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Bà Chung Thị Kiều Ngân	Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Hồ Bạch Thảo	Phó Tổng Giám Đốc

Lý lịch Ban điều hành

Ông Phương Quốc Vinh

Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 10/03/1975
Nơi sinh	: Bắc Ninh
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 95 Vân Đồn, Tổ 45, Bạch Đằng, Hà Nội
Địa chỉ email	: Phuongvinh75@gmail.com
Quá trình công tác	
- Từ 1998->2005	: Công tác tại Công ty Sông Đà 12- Tổng Công ty Sông Đà
- 2007->2009	: Phó ban quản lý Công ty cổ phần Sơn Trà
- 2011->2012	: Trưởng ban quản lý dự án thi công tòa thị chính thủ đô Viên Chăn-Lào
- 2013 đến nay	: TGD Công ty CP Đầu Tư Toàn Cầu
- 2016 đến nay	: Phó TGD thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C
- 08/2018 đến nay	: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc CTCP Địa ốc Sacom
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND	: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác	: - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Toàn Cầu - Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Lĩnh Phong C.O.N.I.C
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	: - Số CP đại diện sở hữu: 0 cp (0% VDL) - Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cp (0% VDL)

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Bà Chung Thị Kiều Ngân

Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 12/12/1979
Nơi sinh	: Tiền Giang
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Căn hộ LP-37.01 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại	: 028 3512 0002
Địa chỉ email	: nganchung@samland.com.vn
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế chuyên ngành kế toán kiểm toán
Quá trình công tác	
- Từ 05/2001 đến 11/2001	: Kế toán viên tại Cty TNHH Xây dựng TM Thời Đại
- Từ 12/2001 đến 06/2007	: Kế toán trưởng tại Cty TNHH Xây dựng TM Thời Đại.
- Từ 07/2007 đến 05/2009	: Kế toán tại NH TMCP Nam Á – CN Thị Nghè.
- Từ 06/2009 đến 03/2017	: Kế toán trưởng kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom
- Từ 03/2017 đến nay	: Phó TGD kiêm kế toán trưởng tại Cty CP Địa ốc Sacom
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND	: Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế Toán Trưởng
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác	: Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	: - Số cổ phần đại diện sở hữu: Không có - Số cổ phần cá nhân sở hữu: 1.900 cổ phần (0,0047%/VDL)

Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng

Ông Hồ Bạch Thảo

Giới tính

Ngày tháng năm sinh

Nơi sinh

Quốc tịch

Địa chỉ thường trú

Email

Trình độ chuyên môn

Quá trình công tác:

- Từ 2000 đến 2002

- Từ 2002 đến 2003

- Từ 2003 đến 2004

- Từ 2004 đến 2014

- Từ 04/2014 đến 10/2015

- Từ 11/2015 đến 03/2017

- Từ 03/2017 đến nay

Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND

Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác

Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó

Phó Tổng Giám đốc

: Nam

: 15/11/1976

: An Giang

: Việt Nam

: 77/22F Ngô Gia Tự, p. 02, q. 10, Tp. Hồ Chí Minh

: thaoho@samland.com.vn

: Kỹ sư xây dựng

: Kỹ sư thiết kế & giám sát thi công tại Cty Tư vấn và Đầu tư kỹ thuật cơ điện.

: Kỹ sư thiết kế công trình tại Cty TNHH xây dựng Việt Long

: Kỹ sư quản lý dự án cảng dầu thực vật Gò Ô Môi tại Cty dầu thực vật hương liệu mỹ phẩm Việt Nam.

: Giám đốc điều hành tại Cty TNHH Tư vấn xây dựng Thiện Nghệ

: Trưởng phòng Dự án tại Cty CP Địa ốc Sacom

: Giám đốc Dự án tại Cty CP Địa ốc Sacom

: Phó Tổng Giám đốc tại Cty CP Địa ốc Sacom

: Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Dự án

: Không có

- Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cp (0% VDL)

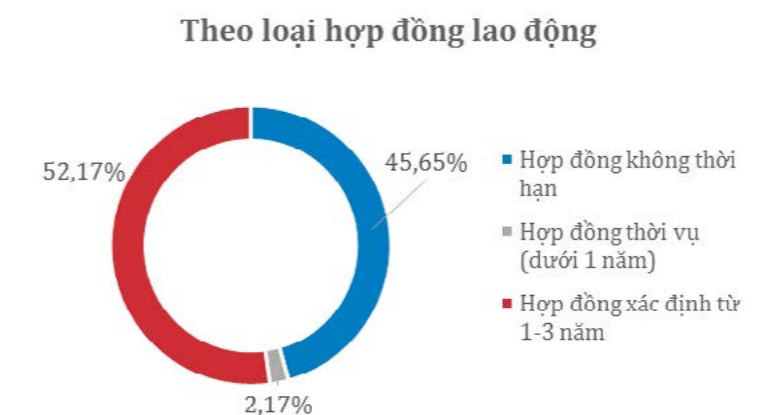
- Số cổ phần cá nhân sở hữu: 2.500 cổ phần (0,01% VDL)

Danh sách thay đổi thành viên ban Điều hành trong năm 2018

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Ngọc Tùng	Tổng giám đốc và đại diện pháp luật		Ngày 08/08/2018
2	Ông Phương Quốc Vinh	Tổng giám đốc và đại diện pháp luật	Ngày 08/08/2018	

Số lượng cán bộ nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ lao động	46	100%
1	Trình độ trên đại học	2	4%
2	Trình độ đại học, cao đẳng	27	58%
3	Trình độ trung cấp	5	11%
4	Lao động phổ thông	12	27%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	46	100%
1	Hợp đồng không thời hạn	21	49%
2	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	1	2%
3	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	24	52%
C	Theo giới tính	46	100%
1	Nam	23	50%
2	Nữ	23	50%



Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Tổng số lượng người lao động (người)	42	54	62	46
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	9.169.127	8.359.040	10.068.015	13.711.577



Chính sách nhân sự

Chính sách thưởng

Thưởng theo đánh giá KPIs: Hằng năm, công ty có các kỳ đánh giá kết quả làm việc của toàn thể cán bộ nhân viên dựa vào KPIs đã được đề ra từ đầu năm. Mức thưởng sẽ dựa vào kết quả hoạt động kinh doanh thực tế của năm.

Chính sách phúc lợi

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Công ty luôn thực hiện nghiêm ngặt các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN. Ngoài ra, mỗi năm 01 lần, Công ty có chính sách tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể nhân viên công ty.
- Phong trào thể dục- thể thao, du lịch, nghỉ dưỡng: Hằng tháng, Công ty có chính sách hỗ trợ chi phí cho các hoạt động thể dục – thể thao, tạo điều kiện để tất cả nhân viên có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần cũng như gắn bó với nhau ngoài công việc hằng ngày. Bên cạnh đó, hằng năm Công ty còn tổ chức các hoạt động teambuilding – nghỉ dưỡng cho nhân viên và người thân.
- Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Lễ Tết như Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30.4, ... nhân viên sẽ được nhận các quà tặng hoặc tiền thưởng. Bên cạnh đó, Công ty còn có những trợ cấp khác cho Nhân viên như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; trợ cấp hỗ trợ di chuyển như sử dụng thẻ taxi, hỗ trợ phương tiện đi làm, phụ cấp xăng xe; trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa...tùy theo vị trí và đặc thù công việc của từng bộ phận.

Chính sách đào tạo

- Đào tạo nhân sự mới: Để giúp nhân viên mới có thể hòa nhập với môi trường Công ty, làm việc với hiệu quả công việc cao hơn, bộ phận nhân sự và một số bộ phận liên quan sẽ thực hiện các chính sách đào tạo ban đầu giúp cho nhân viên mới hiểu rõ nội quy, các quy định, hoạt động, cơ cấu tổ chức, các nghiệp vụ của Công ty và văn hóa nội bộ Công ty.
- Đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ: Trong quá trình làm việc tại Công ty, các nhân viên kỳ cựu, nhân viên có nhiều kinh nghiệm sẽ theo sát, hướng dẫn và chỉ bảo cho nhân viên mới hoặc nhân viên có ít kinh nghiệm hơn, nhằm hỗ trợ lẫn nhau hoàn thành tốt công việc và gắn bó nội bộ với nhau hơn. Thêm vào đó, Công ty còn thường xuyên thuê các chuyên gia bên ngoài để về đào tạo các kỹ năng, nghiệp vụ chuyên môn, hoặc các kỹ năng mềm phù hợp với từng bộ phận, phòng ban, giúp nhân viên ngày một phát triển năng lực bản thân, hoàn thành một cách tốt nhất các công việc được giao.



Chính sách tiền lương

- Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức lương tối thiểu là 5.000.000 đồng/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi căn cứ theo quy định của Nhà nước và tình hình phát triển kinh doanh thực tế.
- Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hằng năm, Công ty sẽ đánh giá lại năng lực cán bộ nhân viên dựa theo KPIs đối với mỗi vị trí lao động. Đây là cơ sở để công ty xem xét điều chỉnh và tăng lương, tạo động lực cho từng nhân viên gắn bó lâu dài.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Dự án Công ty làm chủ đầu tư



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



- **Tên dự án:** SAMLAND Airport
- **Vị trí:** số 31 Nguyễn Hồng, phường 1, Quận Gò Vấp, TPHCM.
- **Quy mô:** Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m², bao gồm 2 tầng hầm, 03 tầng thương mại văn phòng và 12 tầng căn hộ chung cư với hơn 65 căn hộ, có diện tích trung bình từ 54 – 128 m²/căn.
- **Tình hình thực hiện:** Dự án đã được bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ Tháng 12/2016.
- **Thời gian triển khai:** 2015 - 2016



- **Tên dự án:** Căn hộ SAMLAND Riverside
- **Vị trí:** 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TPHCM
- **Quy mô:** Tổng mức đầu tư là 260 tỷ đồng, Dự án Căn hộ SAMLAND Riverside có tổng diện tích khu đất là 1.798,4 m², bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 – 91 m²/căn.. Khu căn hộ còn nằm ở vị trí thuận lợi, tiếp giáp quận 1 và chỉ cách ga Tân Cảng thuộc tuyến Metro - Bến Thành tầm 1km.
- **Tình hình thực hiện:** Dự án đang triển khai.

- **Tên dự án:** Samsora Riverside
- **Vị trí:** Quyết Thắng, Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương.
- **Quy mô:** Dự án với tổng diện tích là 14.405,8 m², bao gồm 3 block chung cư cao tầng với 23 tầng cao gồm 1.125 căn hộ chung cư và 11 căn shophouse, tích hợp thêm trung tâm thương mại, các căn hộ có diện tích trung bình 34 – 56 m².
- **Tình hình thực hiện:** Đã cất nóc, bàn giao thô dự án
- **Thời gian triển khai:** 2017 – 2019



- **Tên dự án:** KDC SAMLAND Nhơn Trạch
- **Vị trí:** xã Long Tân, Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- **Quy mô:** 55,1 ha với thiết kế được đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đa dạng về loại hình nhà ở và các tiện ích nội khu kèm theo như khu thương mại, dịch vụ, trường học, hành chính,...
- **Tình hình thực hiện:** Đã có quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai
- **Thời gian triển khai:** 2018-2025



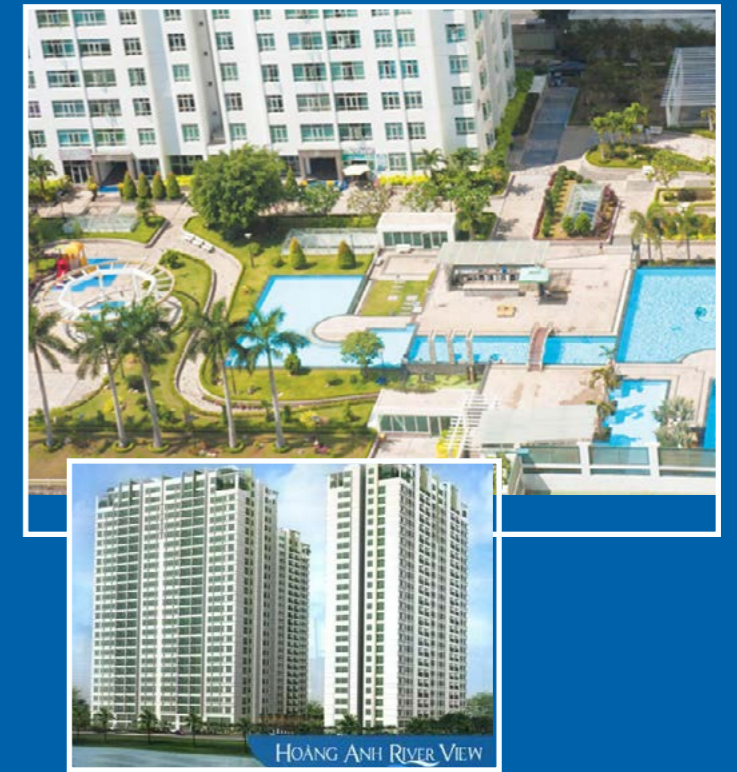
Dự án Công ty là nhà đầu tư thứ cấp

Chung cư SAMLAND Giai Việt- B2



- **Vị trí:** số 854- 856 Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, TPHCM. Nằm ngay ở trung tâm quận 8, các tuyến giao thông đã được hoàn chỉnh và thuận tiện đi lại. Từ Chung cư SAMLAND Giai Việt- B2 chạy vào trung tâm thành phố quận 1, quận 3, quận 5 chỉ mất 15', cách chợ Phạm thế Hiển chưa đầy 1km.
- **Quy mô:** Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m² bao gồm 4 chung cư cao tầng (29 – 30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, SAMLAND đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146m² (từ 2-3 phòng ngủ). Mỗi căn hộ đều được hoàn thiện với vật liệu cao cấp với nội thất theo phong cách Châu Âu.
- **Tình hình thực hiện:** Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013.

Chung cư Hoàng Anh River View



- **Vị trí:** số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM. Dự án nằm trong tổng thể khu dân cư cao cấp Thảo Điền với vị trí đặc địa gồm 3 mặt đều có hướng nhìn ra Sông Sài Gòn, cách trung tâm quận 1 chỉ với 2km và cách cầu Sài Gòn 500m. Ngoài các tiện ích nội khu như hồ bơi, sân tennis, dự án còn kề cận các tiện ích ngoại khu khác như: Trường British International, trường Đại học Văn hóa, Bệnh viện Hoàn Mỹ, Siêu thị Metro, Siêu thị An Phú...
- **Quy mô:** Dự án có tổng diện tích khu đất là 16.230m², mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m², bao gồm 3 block nhà A,B,C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m², 157m², 162m², 177,85m², được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.
- **Tình hình thực hiện:** Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Năm 2018/ Năm 2017
1	Tổng giá trị tài sản	629.536	567.627	90,17%
2	Doanh thu thuần	255.076	481.183	187,69%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.608	58.182	196,51%
4	Lợi nhuận khác	(759)	(130)	17,00%
5	Lợi nhuận trước thuế	28.849	58.052	201,23%
6	Lợi nhuận sau thuế	22.441	46.278	206,22%

Tình hình tài chính của Công ty năm 2018 có sự tăng trưởng rất rõ rệt, cụ thể lợi nhuận trước thuế và sau thuế tăng hơn hơn 200%, Doanh thu thuần tăng 187,69% cho thấy tình hình kinh doanh của Công ty đang phát triển rất tốt.



Chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,92	4,26
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,94	1,96
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	32,44	20,65
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	48,03	26,02
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,71	1,33
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,34	0,80
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,80	9,62
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,26	10,57
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,03	7,73
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/ Doanh thu thuần	%	11,61	12,09





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thông tin cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 40.223.609 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 40.223.609 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần.



Cơ cấu cổ đông

(tính đến ngày 31/12/2018)

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	% Năm 2018/ Năm 2017
I	Cổ đông trong nước	40.223.609	402.236.090.000	100%
1	Nhà nước	-	-	-
2	Cá nhân	10.223.609	100.586.090.000	25%
3	Tổ chức	30.165.000	301.650.000.000	75%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
1	Cá nhân	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	40.223.609	402.236.090.000	100%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

Giao dịch cổ phiếu: Không có

Chứng khoán khác: Không có

**"Kiến tạo đô thị -
Phát triển cộng đồng"**





BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Đối với các dự án mà SAMLAND đã, đang và sẽ thực hiện, SAMLAND đều lựa chọn những vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, tiết kiệm tối ưu nhất nguồn năng lượng.

Khi lập các dự án đầu tư, SAMLAND luôn chấp hành, tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD.

Thiết kế và phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng, hợp tác với các nhà thầu vấn thiết kế để giới thiệu về hiệu quả của các hệ thống đánh giá công

trình xanh, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, thiết kế tích hợp, sử dụng các công cụ mô phỏng năng lượng và thẩm tra thiết kế.

Ngoài ra SAMLAND luôn luôn ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường như gạch không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/04/2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16/04/2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28/11/2012 được Bộ Xây Dựng thông qua.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Đối với các dự án mà SAMLAND đã, đang và sẽ thực hiện, SAMLAND đều lựa chọn những vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, tiết kiệm tối ưu nhất nguồn năng lượng.

Khi lập các dự án đầu tư, SAMLAND luôn chấp hành, tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD.

Thiết kế và phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng, hợp tác với các nhà thầu vấn thiết kế để giới thiệu về hiệu quả của các hệ thống đánh giá công trình xanh, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, thiết kế tích hợp, sử dụng các công cụ mô phỏng năng lượng và thẩm tra thiết kế.

Ngoài ra SAMLAND luôn luôn ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường như gạch không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/04/2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16/04/2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28/11/2012 được Bộ Xây Dựng thông qua.



Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách tuyển dụng

Công tác tuyển dụng – đào tạo ngày càng được SAMLAND đặc biệt chú trọng để tuyển chọn, đào tạo cán bộ, nhân sự tâm huyết, đủ năng lực – trình độ để đáp ứng nhu cầu công việc ngày càng cao của Công ty. Người lao động thường xuyên được đào tạo, cập nhật kiến thức mới để áp dụng hiệu quả hơn trong công việc.

Chính sách lương, khen thưởng và phúc lợi

Hàng năm, Công ty xây dựng chính sách lương trình lên cho Đại hội đồng cổ đông thông qua, và chi trả lương theo quy định của Công ty. Về các chính sách khen thưởng và phúc lợi, Công ty căn cứ vào lợi nhuận của hàng năm mà sẽ trình quý khen thưởng, phúc lợi đến ĐHĐCĐ thông qua. Từ đó, căn cứ vào thành tích đạt được, Công ty sẽ công bố các khoản tiền thưởng định kì, cho từng phòng ban, dự án. Ngoài ra, các dịp lễ, tết Công ty cũng có tặng quà cho cán bộ công nhân viên để động viên mọi người cùng làm việc tốt hơn nữa.

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

Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương không còn là điều xa lạ đối với các doanh nghiệp tại Việt Nam. Và, Công ty cổ phần Địa ốc Sacom rất lấy làm vui lòng khi được thực hiện trách nhiệm của mình đối với địa phương tại nơi mà SAMLAND thực hiện các công trình thi công nói riêng và các vùng miền có hoàn cảnh khó khăn nói chung.

Trong nhiều năm qua, Công ty thường xuyên tham gia các chương trình vì cộng đồng do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức như chương trình Vòng quay chia sẻ tặng hơn 400 chiếc xe đạp cho học sinh nghèo vượt khó. Doanh nghiệp vẫn luôn duy trì mục tiêu hỗ trợ vì cộng đồng như một lời hứa đối với xã hội, nhằm phát triển doanh nghiệp và cộng đồng ngày một bền vững hơn.

Community





PHẦN III

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Kế hoạch phát triển trong tương lai



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2018, Ban điều hành và toàn thể người lao động đã hoàn thành mục tiêu vượt kế hoạch kinh doanh. Cụ thể, doanh thu thuần năm 2018 đạt 481 tỷ đồng (94,3% kế hoạch) và lợi nhuận trước thuế đạt 58 tỷ đồng (105,4% kế hoạch).

Bên cạnh đó, công tác triển khai, thi công xây dựng dự án được Ban Lãnh đạo Công ty theo dõi sát sao và đảm bảo đúng tiến độ thời gian cam kết với khách hàng.

Đặc biệt trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch ban đầu đề ra, bàn giao thô dự án SAMSORA RIVERSIDE và cất nóc trước tiến độ. Bên cạnh đó, để đẩy mạnh công tác bán hàng, Ban Lãnh đạo Công ty đã có những giải pháp mạnh trong kinh doanh bằng động thái nỗ lực tìm kiếm giải pháp thúc đẩy tiêu thụ hàng tồn kho và đã làm tốt công tác bán hàng dự án SAMSORA RIVERSIDE TÂN VẠN. Đồng thời, Công ty luôn quan tâm đến việc nâng cao chất lượng dịch vụ và đẩy mạnh công tác quảng bá, xây dựng thương hiệu SAMLAND, SAMSORA. Đến nay, Công ty bước đầu đã gây dựng được sự tin tưởng với người tiêu dùng, từng bước khẳng định vị thế ở phân khúc trung bình, khá.



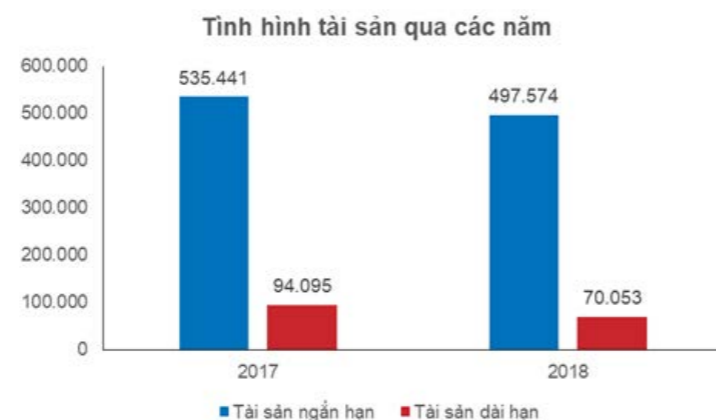
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	TH2018/ TH2017	Tỷ trọng năm 2017	Tỷ trọng năm 2018
Tài sản ngắn hạn	535.441	497.574	92,93%	85,05%	87,66%
Tài sản dài hạn	94.095	70.053	74,45%	14,95%	12,34%
Tổng tài sản	629.536	567.627	90,17%	100%	100%

Về tình hình tài sản trong năm 2018 không có nhiều biến động. Cụ thể, tài sản ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn 87,66% trong tổng tài sản, còn lại là tài sản dài hạn. Về giá trị, tài sản ngắn hạn đạt 497.574 triệu đồng giảm 7,07% so với cùng kỳ năm ngoái. Tài sản dài hạn ở mức 70.053 triệu đồng giảm 25,55% so với năm 2017.



Đơn vị: đồng

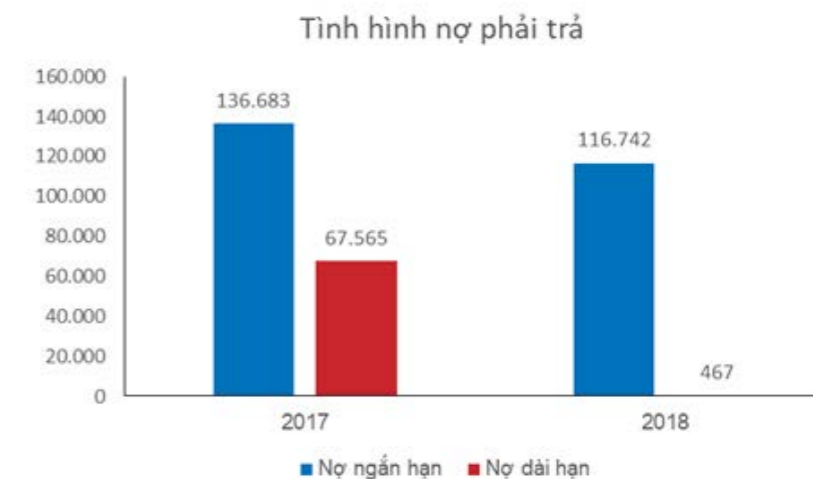
Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	140.100.000	-	-
Máy móc thiết bị	490.000.000	20.416.667	4,17%
Phương tiện vận tải	2.390.890.909	1.802.180.959	75,38%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	244.750.000	47.900.000	19,57%
Cộng	3.265.740.909	1.870.497.626	57,27%

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	TH2018/ TH2017	Tỷ trọng năm 2017	Tỷ trọng năm 2018
Nợ ngắn hạn	136.683	116.742	85,41%	66,92%	99,60%
Nợ dài hạn	67.565	467	0,69%	33,08%	0,40%
Tổng nợ phải trả	204.249	117.210	57,39%	100%	100%

Cơ cấu nợ của năm 2018 đã có những chuyển biến tích cực khi có sự giảm mạnh trong nợ dài hạn, cụ thể nợ dài hạn giảm 99,31% tương đương giá trị nợ giảm từ 67.565 triệu đồng xuống còn 467 triệu đồng, chiếm chỉ còn 0,40% trong tổng dự nợ phải trả của năm 2018. Nợ ngắn hạn cũng có sự giảm nhẹ so với năm 2017 (giảm 14,59%). Tổng dự nợ phải trả giảm từ 204.249 triệu đồng xuống còn 117.210 triệu đồng tương đương 42,61%. Nguyên nhân, nợ phải trả giảm mạnh so với năm 2017 vì Công ty tắt toán các khoản nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty đối với ngân hàng, nhằm đảm bảo sức khỏe tài chính, giảm dần sự phụ thuộc vào việc vay nợ ngân hàng.





KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2019, dự kiến doanh thu và lợi nhuận chủ yếu của SAMLAND sẽ được ghi nhận từ việc bàn giao toàn bộ dự án SAMSORA RIVERSIDE và xử lý hết lượng hàng tồn kho. SAMLAND đặt kế hoạch doanh thu đạt 526,6 tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2018. Lợi nhuận trước thuế ước đạt 75 tỷ đồng, tăng 29% so với năm 2018.

Năm 2019, thị trường bất động sản căn hộ cao cấp có xu hướng chậm lại nhưng phân khúc căn hộ trung bình đang cầu nhiều hơn, phân khúc nhà phố và đất nền cũng phát triển khá tốt, do đó SAMLAND sẽ tập trung tìm kiếm, nắm bắt và khai thác cơ hội đầu tư. Bên cạnh đó SAMLAND sẽ chú ý quản trị tốt các khâu liên quan đến biến động giá nguyên vật liệu rủi ro gia tăng các chi phí bán hàng cũng như cạnh tranh giá bán do xu hướng cạnh tranh ác liệt tại phân khúc thị trường tầm trung.

SAMLAND sẽ tiếp tục phát triển dòng sản phẩm chiến lược dưới thương hiệu SAMLAND và SAMSORA, tập trung vào triết lý kinh doanh vì cộng đồng, mang đến tổ ấm cho các gia đình Việt, đặc biệt là các gia đình trẻ, bằng cách phục vụ thị trường các sản phẩm phân khúc trung bình, trung bình cao, chất

lượng & tiện ích. SAMLAND sẽ bắt tay với đối tác để phát triển dự án nhà ở thấp tầng tại Nhơn Trạch, Đồng Nai với quỹ đất lớn nhằm đón đầu xu hướng dịch chuyển nhà ở từ trung tâm đến các tỉnh kề cận thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty đang đi đúng lộ trình phát triển theo chiến lược của cả Tập đoàn và đang trong quá trình kiện toàn bộ máy hoạt động để chuẩn bị cho bước đột phá mới trong thời gian sắp tới. Bốn yếu tố của chiến lược phát triển của SAMLAND trong thời gian tới: (01) tập trung phát triển dòng sản phẩm SAMSORA nhắm tới phân khúc căn hộ trung bình-trung bình khá; (2) nâng cao năng lực đáp ứng yêu cầu của khách hàng tại các dự án bất động sản; (3) tăng cường hợp tác phát triển các dự án bất động sản; (4) hợp tác tài chính với các tổ chức, thể chế để có nguồn vốn cạnh tranh hơn, tăng cường hiệu quả đầu tư kinh doanh, đáp ứng lợi ích cổ đông.

"Kiến tạo đô thị - Phát triển cộng đồng"



Kế hoạch Doanh Thu, Lợi nhuận và Cổ tức 2019

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019
Doanh thu thuần	510.039	481.183	526.56
Lợi nhuận trước thuế	55.087	58.052	75,00
Lợi nhuận sau thuế	44.070	46.278	59,70
Vốn góp chủ sở hữu	402.236	402.236	422.24
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,60%	9,62%	11,33%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	10,90%	10,27%	14,13%

Kế hoạch đầu tư

Đơn vị tính: Triệu đồng

Dự kiến trong năm 2019, Công ty triển khai đầu tư các dự án. Trong đó cụ thể như sau:

STT	Hạng mục đầu tư	Mức đầu tư 2019 (tỷ đồng)
1	KDC Nhơn Trạch 55ha	155
2	Chung cư Samrora Riverside	387
3	Dự án SAMLAND Riverside	101
4	Dự án mới	150



M	T	W	T	F	S	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					



PHẦN IV

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

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

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều Hành Công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2018, kinh tế Việt Nam đạt được nhiều cột mốc đáng chú ý. Tăng trưởng kinh tế cao nhất trong 10 năm trở lại đây, đạt mức 7,08%, đồng thời lạm phát vẫn được duy trì ổn định dưới mức 4%. Vốn FDI đầu tư vào Việt Nam cao kỷ lục, tính đến ngày 31/12/2018, dòng vốn FDI cam kết đạt gần 35,46 tỷ USD, trong đó đầu tư vào lĩnh vực bất động sản lên đến 6,6 tỷ USD. Mặc dù những ảnh hưởng trái chiều từ biến động kinh tế toàn cầu, nhưng thị trường kinh tế nội địa khá ổn định đã tạo động lực cho ngành bất động sản phát triển.

Năm 2018 được xem là năm tăng trưởng nóng của bất động sản nhất là các dự án chung cư, nhà ở ở tầm trung và tầm cao. Doanh thu năm 2018 của mảng bất động sản nhà ở (SAMLAND) đạt 481.2 tỷ đồng, hoàn thành 94% kế hoạch cả năm. Lợi nhuận trước thuế năm 2018 đạt 58.1 tỷ đồng, vượt 5% kế hoạch lợi nhuận năm 2018.

Kết quả trên đạt được chính là nhờ sự hoạch định kế hoạch tốt của HĐQT, Ban Điều Hành và sự nỗ lực của toàn thể công ty.

Kết quả sản xuất - kinh doanh năm 2018 thực hiện

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% 2018/2017
Tổng doanh thu	261.807	491.396	187,69%
Lợi nhuận sau thuế	22.441	46.287	206,26%
Thuế TNDN nộp cho ngân sách NN	6.407	11.774	183,77%



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Trong năm 2018, Doanh thu thuần đạt 481 tỷ đồng (94,3% kế hoạch) và lợi nhuận trước thuế đạt 58 tỷ đồng (105,4% kế hoạch). HĐQT ghi nhận những nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể người lao động của Công ty đã hoàn thành mục tiêu vượt kế hoạch lợi nhuận Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018. Về vấn đề triển khai, thi công dự án, Ban Điều hành đã nỗ lực thực hiện đúng các định hướng của HĐQT.

Trong năm Ban điều hành đã có những giải pháp mạnh trong kinh doanh bằng động thái nỗ lực tìm kiếm giải pháp thúc đẩy tiêu thụ hàng tồn kho và đã làm tốt công tác bán hàng dự án Samsora Riverside Tân Vạn.

Bên cạnh đó, Ban điều hành luôn tìm kiếm những phương pháp nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và các tiện ích đi kèm để phục vụ cư dân ngày càng tin tưởng thương hiệu SAMLAND.

Có thể nói, năm 2018 Ban điều hành đã làm tốt công tác quảng bá thương hiệu SAMLAND, SAMSORA. Xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện những chiến lược mà HĐQT đề ra một cách nhanh chóng, đúng hướng và hiệu quả. Thực hiện tốt các chức năng trong quản trị, điều hành Công ty, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động. Các thông tin của Công ty luôn công khai minh bạch, ủy quyền cho cán bộ chuyên trách phối hợp cùng đơn vị tư vấn thực hiện một cách kịp thời, chính xác. Báo cáo trung thực mọi hoạt động của Ban điều hành và hoạt động của Công ty cho HĐQT theo định kỳ và bất cứ khi nào cần thiết.





CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tình hình kinh tế chung

Với dự đoán tăng trưởng năm 2018, ngành bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng. Tuy nhiên, sự lệch pha sản phẩm giữa cung và cầu trên thị trường giữa căn hộ bình dân, cao cấp và trung cấp khiến thị trường thiếu bền vững. Hội đồng quản trị nhận định năm 2019 là một năm nhiều cơ hội và thách thức đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.

ĐIỂM MẠNH

- Dự án Samsore Riverside Tân Vạn đã chốt khách hàng đạt 100% và ký hợp đồng mua bán trong năm 2018
- Hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự SAMLAND đã hoàn thiện và chuyên nghiệp, gia tăng hiệu quả trong xử lý công việc;

ĐIỂM YẾU

- Kho sản phẩm của SAMLAND hiện tại còn ít, do đó cần gia tăng nguồn sản phẩm;
- Với quy mô vốn điều lệ Công ty là 402 tỷ đồng, tương đối nhỏ so với quy mô công ty bất động sản. Do đó có thể gây khó khăn trong công tác phát triển quỹ đất.



CƠ HỘI

- Tăng trưởng kinh tế năm 2019 được dự báo tiếp tục phát triển ổn định, mục tiêu tăng trưởng kinh tế được đặt ra 6,6 - 6,8%, lạm phát khoảng 4%.
- Thị trường bất động sản cơ bản đã hình thành khung pháp lý để thị trường vận hành và phát triển bền vững
- Nhu cầu bất động sản trong dân cư rất lớn, đặt biệt với các căn hộ tầm trung phù hợp với túi tiền của của nhiều đối tượng khách hàng. Vì vậy, thị trường bất động sản trung bình/khá đang trong đà phát triển;.
- Phân khúc nhà phố và đất nền cũng phát triển khá tốt, do đó, SAMLAND sẽ tập trung hơn vào phân khúc này để gia tăng lợi nhuận;
- Với lợi thế cạnh tranh tại phân khúc bất động sản trung cấp tại các quận ngoại thành và ven thành phố Hồ Chí Minh, SAMLAND đã thu hút nhiều khách hàng và nhà đầu tư.


THÁCH THỨC

- **Chi phí nguyên vật liệu, và chi phí tài chính có xu hướng tăng vào năm 2019**
Giá nguyên vật liệu xây dựng như sắt, thép, xi măng, gạch nhìn chung có chiều hướng tăng so với năm ngoái. Bên cạnh đó, trong năm 2018, biến động lãi suất cơ bản điều chỉnh tăng và tiếp tục khuynh hướng vào năm 2019. Sử dụng sức mạnh đòn bẩy tài chính là đặc điểm của doanh nghiệp bất động sản, vì vậy lãi suất tăng sẽ tạo gánh nặng về chi phí lãi vay và ảnh hưởng đến lợi nhuận Công ty.
- **Khả năng tiếp cận vốn ngân hàng gặp nhiều khó khăn**
Ngân hàng Nhà nước nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản từ mức 200% hiện nay lên mức 250% và tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ mức 45% về còn 40% theo quy định của Thông tư 19/2017/TT-NHNN. Cả hai quy định mới trên, về cơ bản sẽ điều tiết dòng vốn chảy vào lĩnh vực bất động sản, gây khó khăn cho Công ty khi tiếp cận vốn nhằm thực hiện các dự án vì đây là kênh vay vốn chủ yếu của Công ty.
- **Bão hòa trong phân khúc khách hàng cao cấp**
Sau sự phát triển mạnh căn hộ cao cấp trong năm 2015 – 2018, cơ cấu sản phẩm bị mất cân đối, theo đó bất động sản cao cấp chiếm 1/3 thị trường và có xu hướng tăng trưởng chậm.
- Cạnh tranh gay gắt trong phân khúc khách hàng trung cấp.
Năm 2018, phân khúc thị trường tầm trung bùng nổ và dự báo thị trường sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường trong năm 2019. Vì vậy đây là thị trường màu mỡ cho các doanh nghiệp bất động sản và đồng thời cạnh tranh rất gay gắt.

Từ đó, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch, phương án để mở rộng quy mô và nâng tầm vị thế của Công ty hơn nữa trong năm 2019 cụ thể như sau:

 Doanh thu thuần: **526,60 tỷ đồng**

 Lợi nhuận trước thuế: **75 tỷ đồng**

 Lợi nhuận sau thuế: **59,7 tỷ đồng**



Năm 2019, thị trường bất động sản căn hộ cao cấp có xu hướng tăng chậm lại, lượng cầu cũng ít hơn nhưng phân khúc căn hộ trung bình đang có lượng cầu nhiều hơn, thêm đó phân khúc nhà phố và đất nền cũng phát triển khá tốt, do đó SAMLAND sẽ tập trung tìm kiếm, nắm bắt và khai thác cơ hội đầu tư. Xác định rõ các khó khăn, thách thức năm 2019, HĐQT tiếp tục bám sát định hướng phát triển và các mục tiêu Nghị quyết Đại hội cổ đông giao để chỉ đạo Ban điều hành bằng các biện pháp đồng bộ kết hợp với giải pháp mạnh, linh hoạt phản ứng phù hợp với thị trường để định hướng phát triển Công ty đạt được các mục tiêu chính như sau:

1	Lộ trình tăng vốn để Công ty có dòng tiền đầu tư vào các dự án, đặc biệt là tạo quỹ đất duy trì phát triển bền vững.
2	Chỉ đạo triển khai dự án khu dân cư Nhơn Trạch: Hoàn tất thủ tục pháp lý, tăng cường công tác giải phóng mặt bằng, nghiên cứu phương án quy hoạch hiệu quả nhất.
3	Phát triển thêm dự án mới duy trì sự phát triển bền vững cho thương hiệu SAMLAND
4	Tập trung xây dựng nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý tài chính
5	Chú trọng công tác xây dựng thương hiệu SAMLAND, SAMSORA
6	Xây dựng hệ thống quản trị, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy để từng bước có đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, nâng cao thu nhập cho Người lao động và đảm bảo lợi ích của Cổ đông.



PHẦN V **QUẢN TRỊ VỀ CÔNG TY**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN KIỂM SOÁT

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG

QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT


HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

Thành viên	Chức vụ
Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch
Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Phương Quốc Vĩnh (*)	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên

(*) Sơ yếu lý lịch của Ông Phương Quốc Vĩnh được trình bày chi tiết tại Trang 29


Ông Hồ Bạch Thảo (trái)

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Phương Quốc Vĩnh (giữa)

Tổng Giám Đốc

Bà Chung Thị Kiều Ngân (Phải)

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Phương Xuân Thụy

Giới tính

Ngày tháng năm sinh

Nơi sinh

Quốc tịch

Dân tộc

Trình độ chuyên môn

Quá trình hoạt động

- 11/2001 - 09/2002

- 10/2002 - 12/2004

- 1/2005 - 03/2011

- 06/2009 - 05/2012

- 07/2011 - 06/2012

- 07/2012 - Nay

- 08/2012 - Nay

- 04/2013 - 04/2016

- 06/2017 - Nay

Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó
Những khoản nợ đối với Công ty
Thù lao và các khoản lợi ích khác
Lợi ích liên quan đối với Công ty
Quyền lợi, mâu thuẫn đối với Công ty
Chủ tịch HĐQT

: Nam

: 22/01/1977

: Bắc Ninh

: Việt Nam

: Kinh

: Cử nhân Kinh tế

: Quản lý Văn phòng Công ty Phát triển kinh tế thanh niên

: Phó Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên

: Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên

: Giám đốc Ban điều hành Dự án Xây dựng Trụ sở chính quyền Thủ đô Viên chăn

: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh

: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh

: - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam – HUD.UIC

- Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn kỹ nghệ gỗ Trường Thành

: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập đoàn đầu tư Việt Phương

: Chủ tịch HĐQT Công ty Infinity

: Chủ tịch HĐQT

- Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Ngân hàng TMCP Việt Á

- Chủ tịch HĐQT Công ty Infinity

100 Cổ phần, chiếm 0% VDL

Không có

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Không có

Không có

Ông Phạm Ngọc Tùng

Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 05/09/1977
Nơi sinh: Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 30 Ngõ 545 Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD
Quá trình hoạt động
 - Từ 2000 đến 2001
 - Từ 01/2002 đến 12/2006
 - Từ 01/2007 đến 02/2010
 - Từ 02/2010 đến 12/2012
 - Từ 01/2013 đến 06/2014
 - Từ 2015 đến 2016
 - Từ 03/2016 đến 10/2016
 - Từ 05/2016 đến 02/2017
 - Từ 10/2016 đến 08/2018
 - Từ 02/2017 đến 01/2019
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó

Thành viên HĐQT

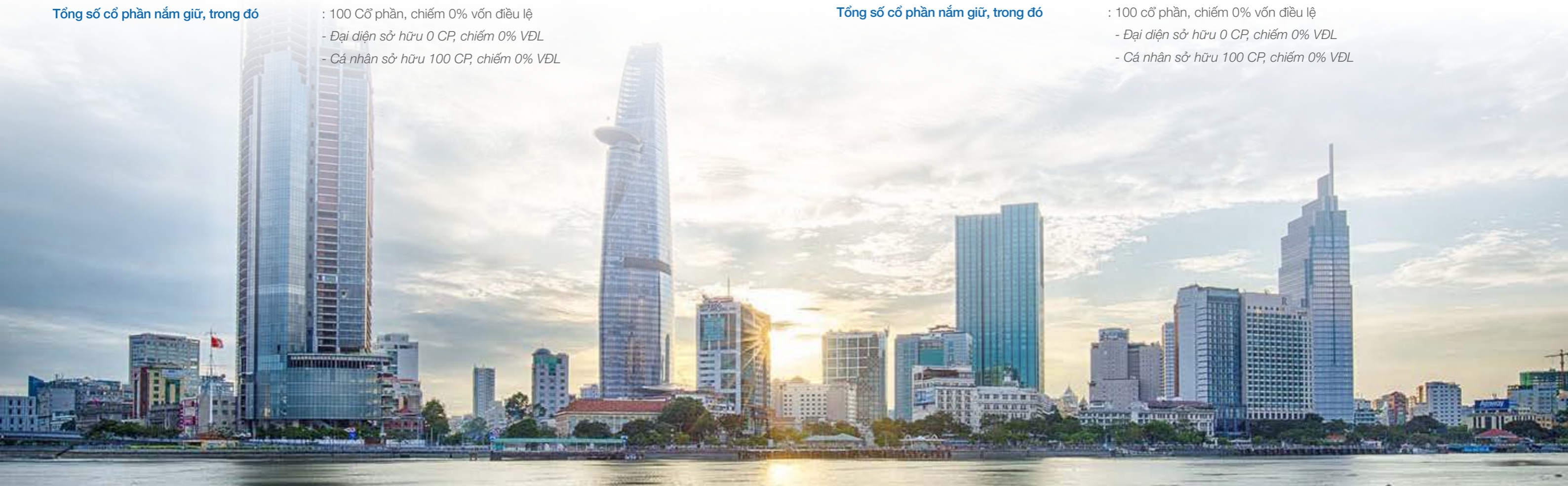
: Nam
 : 05/09/1977
 : Hà Nội
 : Việt Nam
 : Kinh
 : 30 Ngõ 545 Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
 : Thạc sĩ QTKD
 : Chuyên viên Tổng cục hậu cần - Bộ Quốc Phòng
 : Trưởng Phòng kinh doanh - LG Electronics Viet Nam
 : Giám đốc đầu tư và phát triển kinh doanh/ Trợ lý Chủ tịch HĐQT - Khu Đô Thị ECOPARK (VIHAJICO)
 : Giám đốc kinh doanh - HIBRAND- HÀN QUỐC (KHU ĐÔ THỊ DEAWOO-CLEVE)
 : Phó Tổng Giám đốc (Đầu tư & Bán hàng) – NGC (Khu công nghiệp và đô thị)
 : Giám đốc điều phối dự án đầu tư - S-G/VMD-Budapest
 : Phó Tổng Giám đốc – GENERALEXIM
 : Chủ tịch HĐQT – Công ty cổ phần Địa ốc Sacom
 : Tổng Giám đốc Công ty CP Địa Ốc Sacom
 : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sam Holdings
 : Thành viên HĐQT
 : không có
 : 100 Cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu 100 CP, chiếm 0% VDL

Bà Nguyễn Thu Hằng

Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 01/01/1972
Nơi sinh: Số 166 Nguyễn Ngọc Nại, Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh
Quá trình hoạt động
 - 1994 đến 2005
 - Từ 2005 đến 2010
 - Từ 2010 đến 2015
 - Từ 2015 đến 2016
 - Từ 2016 đến nay

Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND**Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác****Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó****Thành viên HĐQT**

: Nữ
 : 01/01/1972
 : Số 166 Nguyễn Ngọc Nại, Hà Nội
 : Việt Nam
 : Kinh
 : Thạc sĩ Kinh doanh
 : 04 năm nhân viên tài liệu khối Cargo Import và 05 năm Team leader khối Cargo Export tại Công ty Phục vụ mặt đất Nội Bài - NIAGS – Sân Bay quốc tế Nội Bài.
 : Kế toán doanh thu của phòng TCKT. - Phụ trách hợp đồng phục vụ mặt đất với các hãng hàng không tại Công ty Cổ phần dịch vụ Hàng hóa – NCTS – Sân bay quốc tế Nội Bài.
 : Công ty TNHH ALS Bắc Ninh (Liên doanh với Singapore). Trưởng Phòng hành chính nhân sự
 : Công ty TNHH MTV nhà ga hàng hóa ALS – ALSC – Sân bay quốc tế Nội Bài.
 : - Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group
 - Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự CTCP Đầu tư Infinity Group
 -Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sacom
 : Thành viên HĐQT
 : - Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group.
 - Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự CTCP Đầu tư Infinity Group
 : 100 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu 100 CP, chiếm 0% VDL



Ông Trần Việt Anh

Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 15/09/1978
Nơi sinh : Thành phố Hưng Yên- Tỉnh Hưng Yên
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Địa chỉ thường trú : 275 Tổ 19 Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND : Thành viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác : Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Phú Hữu Gia
 - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 - Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Sacom Tuyền Lâm
 - Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen
 - Tổng Giám đốc CTCP Sam Holdings

Tổng số cổ phần nắm giữ

: 0 CP chiếm 0%/Vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty

: Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác

: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty

: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Quyền lợi, mâu thuẫn đối với Công ty

: Không

Thành viên HĐQT**Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2018**

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	-	06/07/2018
2	Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch HĐQT	06/07/2018	-
3	Ông Trần Anh Vương	Thành viên HĐQT	-	17/07/2018
4	Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT	17/07/2018	-
5	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên HĐQT	17/07/2018	-
6	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT	-	-

**CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT năm 2018 tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lí do không tham dự họp
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	11/04/2017- 06/07/2018	9/9	100%	-
2	Ông Trần Anh Vương	Thành viên	24/05/2016- 17/07/2018	13/13	100%	-
3	Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch	Từ 06/07/2018	15/15	100%	-
4	Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên	Chủ tịch 24/05/2016- 11/04/2017 Thành viên Từ 11/04/2017- 08/08/2018	13/13	100%	-
5	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	Từ ngày 16/08/2017	15/15	100%	-
6	Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	Từ ngày 17/07/2018	3/3	100%	-
7	Trần Việt Anh	Thành Viên	Từ ngày 17/07/2018	3/3	100%	-



Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số NQ/ QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/2018/NQ-HDQT	03/02/2018	<ol style="list-style-type: none"> Ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 theo báo cáo Giao Ban điều hành tiếp tục triển khai theo kế hoạch niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh và trình phương án lựa chọn thời điểm giao dịch hiệu quả. Liên quan đến vấn đề cho vay, đi vay: Ban điều hành trình HĐQT quyết định Quy trình mời thầu, xét thầu, phê duyệt kết quả thầu: Đề nghị thực hiện đúng quy chế, quy định của Công ty. Liên quan đến tình hình triển khai các Dự án: Giao ban điều hành triển khai thi công và bán hàng không trái các quy định của pháp luật. Thông qua chủ trương bổ nhiệm 02 phó TGD. Giao TGD đề xuất mức lương trình Chủ tịch HĐQT quyết định.
2	02/2018/NQ-HDQT	15/03/2018	<ol style="list-style-type: none"> Thông qua thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 14/04/2018 Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 04/04/2018 Giao TGD thực hiện chốt danh sách cổ đông, lựa chọn địa điểm tổ chức Đại hội và thực hiện các thủ tục, công việc liên quan để tổ chức Đại hội
3	03/2018/NQ-HDQT	20/03/2018	<ol style="list-style-type: none"> Đồng ý để Công ty CP địa ốc Sacom cho Công ty cổ phần Sam Holdings vay số tiền: 20 tỷ đồng, thời hạn vay: 20/3/2018 đến 15/4/2018, lãi suất vay 10.25% (360 ngày) Giao TGD thực hiện ký hợp đồng cho vay
4	04/2018/NQ-HDQT	29/03/2018	<ol style="list-style-type: none"> Thông qua kết quả kinh doanh năm 2017 và kế hoạch kinh doanh năm 2018 trình ĐHCĐ thường niên. Thông qua báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2017 trình ĐHCĐ thường niên. Thông qua báo cáo của BKS năm 2017 trình ĐHCĐ thường niên. Thông qua các tờ trình trình ĐHCĐ thường niên. Thông qua tờ trình phương án đầu tư kinh doanh thứ cấp năm 2018. Giao BDH triển khai thực hiện theo đúng Điều lệ, Quy chế, quy định của Công ty Thông qua tờ trình kế hoạch triển khai dự án Nhơn Trạch. Giao BDH triển khai thực hiện theo đúng Điều lệ, Quy chế, quy định của Công ty Thông qua tờ trình phê duyệt kế hoạch đấu thầu Dự án Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside). Giao BDH triển khai thực hiện theo đúng Điều lệ, Quy chế, quy định của Công ty
5	06/2018/NQ-HDQT	14/04/2018	<ul style="list-style-type: none"> Tạm dừng nộp hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu để lựa chọn thời điểm thích hợp phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Giao Chủ tịch HĐQT, TGD điều chỉnh các thông tin trong hồ sơ đăng ký lưu ký cổ phiếu tại VSD để phù hợp với việc cổ phiếu của Công ty chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và tạo điều kiện cho tất cả các cổ đông được tự do chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật.
6	07/2018/NQ-HDQT	14/04/2018	Đồng ý phê duyệt thông qua chính sách bán căn hộ tồn kho cho cán bộ công nhân viên theo tờ trình số 11/2018/TTr- TGD
7	08/2018/NQ-HDQT	11/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> Đồng ý phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thi công gói thầu số 4 " thi công xây lắp kết cấu và hoàn thiện" Block B dự án Khu căn hộ Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside). Giao TGD tiến hành đàm phán thương thảo chi tiết các điều khoản và ký kết hợp đồng với nhà thầu
8	09/2018/NQ-HDQT	22/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> Giao Chủ tịch HĐQT, TGD điều chỉnh các thông tin trong hồ sơ đăng ký lưu ký cổ phiếu tại VSD để giải tỏa các cam kết nắm giữ, hạn chế chuyển nhượng đối với các cổ đông là người nội bộ, tạo điều kiện cho tất cả các cổ đông được tự do chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật.

9	09a/2018/NQ-HDQT	22/05/2018	<p>Đồng ý về việc vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga, vay vốn số tiền 15 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng</p>
10	10/2018/NQ-HDQT	23/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> Đồng ý phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thi công gói thầu số 5 " thi công xây lắp kết cấu và hoàn thiện" Block A dự án Khu căn hộ Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside). Giao TGD tiến hành đàm phán thương thảo chi tiết các điều khoản và ký kết hợp đồng với nhà thầu.
11	11/2018/NQ-HDQT	29/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua đơn từ nhiệm chủ tịch HĐQT của Ông Đào Ngọc Thanh trình Đại hội cổ đông bất thường thông qua. Thông qua thời gian tổ chức Đại hội cổ đông bất thường năm 2018 dự kiến 30/6/2018. Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông tham dự cuộc họp ĐHCĐ bất thường năm 2018 dự kiến ngày 18/6/2018. Giao TGD thực hiện chốt danh sách cổ đông, lựa chọn địa điểm tổ chức Đại hội và thực hiện các thủ tục, công việc liên quan để tổ chức Đại hội.
12	12/2018/NQ-HDQT	06/07/2018	<p>Thông qua đơn từ nhiệm chủ tịch HĐQT của Ông Đào Ngọc Thanh từ ngày 06/7/2018 trình Đại hội cổ đông bất thường ngày 17/07/2018 thông qua</p> <ul style="list-style-type: none"> Về tình hình hoạt động kinh doanh: Ghi nhận và đánh giá cao sự nỗ lực của Ban điều hành, đặc biệt công tác bán hàng, triển khai thi công DA Tân vạn đã rất thành công. Mặc dù còn 1 số việc vướng, Đề nghị BDH cố gắng bám sát hoàn thành kế hoạch. Triển khai các dự án: Đề nghị Ban điều hành triệt để bám sát để kịp tiến độ kế hoạch. Về công tác xét thầu, đàm phán chọn thầu: Đề nghị BDH tổ chức theo đúng Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty. Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2017: tỷ lệ thực hiện : 4.972%/mệnh giá cổ phiếu. Số tiền chi trả cổ tức năm 2017: 20tỷ đồng, Thời gian chốt danh sách chi trả cổ tức: ngày 31/07/2018; Thời gian chi trả cổ tức: Trước ngày 30/09/2018.
13	13/2018/NQ-HDQT	06/07/2018	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua đề nghị thoái vốn Dự án Khu dân cư Nhơn Trạch của Công ty cổ phần Sam Holdings số tiền 50 tỷ đồng. Giao Tổng giám đốc cân đối dòng tiền chi trả lại cho Công ty cổ phần Sam Holdings. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu "Thi công xây lắp Kết cấu & Hoàn thiện" Khối C Dự án Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside). Giao cho Tổng giám đốc tiến hành đàm phán thương thảo chi tiết các điều khoản và ký kết Hợp đồng với Nhà thầu Công ty cổ phần Socon Việt Nam. Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018. Giao Tổng giám đốc ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán với Công ty TNHH Ernst & Young. Thông qua nội dung hợp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 17/07/2018.
14	15/2018/NQ-HDQT	17/07/2018	Đồng ý về việc tăng hạn mức tín dụng ngắn hạn năm 2018 -2019 của Công ty tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Tp.HCM tối đa 22 tỷ đồng
15	16/2018/NQ-HDQT	17/07/2018	<ul style="list-style-type: none"> Ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT. Ban hành phân Công nhiệm vụ và Quyền hạn của các thành viên HĐQT



16	17/2018/NQ-HĐQT	08/08/2018	<ul style="list-style-type: none"> Đề Ông Phạm Ngọc Tùng thôi không giữ vị trí Tổng giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Sacom từ ngày 09/08/2018 và thôi không làm đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Trong thời gian hoàn tất thủ tục thay đổi Người đại diện theo pháp luật. Hội đồng quản trị thống nhất Ông Phạm Ngọc Tùng ủy quyền cho Ông Phương Quốc Vinh thay mặt ký các hồ sơ liên quan đến mọi hoạt động điều hành của Công ty Bổ nhiệm Ông Phương Quốc Vinh thành viên Hội đồng quản trị giữ vị trí Tổng giám đốc, làm đại diện theo Pháp luật của Công ty: Nhận bàn giao công tác điều hành, tình hình tài chính, kinh doanh, dự án, tổ chức nhân sự hành chính và các hoạt động khác của Công ty từ Ông Phạm Ngọc Tùng theo quy định của Công ty và Pháp luật. Điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty
17	18/2018/NQ-HĐQT	09/08/2018	Thống nhất ký hợp đồng lao động với Ông Phương Quốc Vinh, thời hạn 3 năm từ ngày 9/8/2018 đến hết ngày 08/08/2021.
18	19/2018/NQ-HĐQT	22/08/2018	Đồng ý phê duyệt kinh phí hỗ trợ thúc đẩy hoàn thành tiến độ cốt nóc Block A, B, C vào ngày 31/12/2018 Dự án Sacom Bình Thắng cho Người lao động thuộc Tổ đội, Ban chỉ huy nhà thầu thi công, Đơn vị Tư vấn giám sát, Ban quản lý dự án Chủ đầu tư
19	20/2018/NQ-HĐQT	22/08/2018	<ul style="list-style-type: none"> Phê duyệt Lựa chọn nhà thầu trúng thầu gói thầu M&E 3 Block A,B,C Dự án Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside). Giao cho Tổng giám đốc tiến hành đàm phán thương thảo chi tiết các điều khoản và ký kết Hợp đồng với Nhà thầu Công ty TNHH Ứng Dụng Và Phát Triển Công Nghệ An Việt.
20	21/2018/NQ-HĐQT	31/08/2018	<ul style="list-style-type: none"> Đồng ý gia hạn tiếp thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 27/2016/HĐHTKD/SAMLAND-CONIC đến ngày 31/3/2019 và không tính lãi phát sinh từ năm 2018 đến khi chuyển nhượng dự án thành công. Giao TGD ký phụ lục gia hạn và bám sát phối hợp triển khai dự án.
21	22/2018/NQ-HĐQT	02/10/2018	Đồng ý điều chỉnh mục ghi chú Điều 1 của Nghị quyết số 19/2018/NQ-HĐQT ngày 22/8/2018. Cụ thể: duyệt chi truy lĩnh 80% mức duyệt cho các sản phẩm trả hạn lấy lại tiến độ, 20% còn lại được truy lĩnh cuối cùng khi tổng tiến độ của Block đó đạt. Các sản phẩm tiếp đạt đúng tiến độ chi 100% theo Nghị quyết số 19/2018/NQ-HĐQT ngày 22/8/2018.

22	23/10/2018/NQ-HĐQT	26/10/2018	<p>1. Về báo cáo tình hình kinh doanh 9 tháng đầu năm, ước cả năm 2018: Hội đồng quản trị ghi nhận báo cáo kết quả thực hiện 9 tháng đầu năm, ước kết quả kinh doanh cả năm 2018. Đề nghị trong Quý 4/2018, Ban điều hành bám sát triển khai thực hiện các mục tiêu sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dự án Tân Vạn: phải hoàn thành cốt nóc 3 Block A, B, C đúng tiến độ kế hoạch, đảm bảo chất lượng, an toàn lao động Nghiên cứu tìm kiếm phát triển dự án mới, ưu tiên dự án pháp lý rõ ràng, quy mô vừa phải tầm 200 tỷ trở lại. Hoàn chỉnh tổ chức bộ máy công ty Rà soát toàn bộ văn bản, quy chế, quy định điều chỉnh hợp lý. <p>2. Về kế hoạch năm 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ban điều hành bám sát hoàn thành thủ tục pháp lý DA Ung Văn Khiêm để xây dựng kế hoạch kết quả kinh doanh năm 2019 thực hiện cao hơn mức dự kiến. Về định hướng nguồn vốn 2019: Hội đồng quản trị đồng thuận hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tuy nhiên việc này do ĐHCĐ quyết định. Về kiến nghị tìm kiếm phát triển dự án mới: Bên cạnh việc Ban điều hành chủ động tìm kiếm, phân tích, HDQT cũng sẽ hỗ trợ giới thiệu để Công ty phân tích, đánh giá, đầu tư. <p>3. Hội đồng quản trị ghi nhận Báo cáo tình hình triển khai thi công, đầu tư, bán hàng, hiệu quả dự án và kế hoạch triển khai các gói thầu tiếp theo Dự án Samsora Tân Vạn. Đề nghị Ban điều hành thực hiện đúng điều lệ, quy chế, quy định của Công ty, chú trọng công tác tiến độ, chất lượng, an toàn lao động.</p> <p>4. Hội đồng quản trị ghi nhận Báo cáo tình hình thực hiện và kế hoạch triển khai Dự án Nhơn Trạch 55ha. Đề nghị Ban điều hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> Xây dựng và trình HDQT thành lập Ban bồi thường giải tỏa kèm các quy chế quy định liên quan. Xây dựng kế hoạch nguồn vốn và đề xuất kiến nghị phương án triển khai trình HDQT sau khi thống nhất điều chỉnh quy hoạch 1/500. <p>5. Đồng ý kế hoạch bán hàng các căn hộ tồn kho B2 Giai Việt theo Tờ trình số 24/2018/TTr-TGD để thu hồi vốn.</p> <p>6. Đồng ý kế hoạch bán các căn shophouse Dự án Samsora Tân Vạn: Về giá bán, phương thức thanh toán: đồng ý theo tờ trình số 22/2018/TTr-TGD</p>
23	24/2018/NQ-HĐQT	26/12/2018	<p>Đồng ý để Công ty cổ phần địa ốc Sacom cho Công ty Cổ phần SAM Holdings vay số tiền : 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).</p> <p>Thời gian cho vay: từ ngày 26/12/2018 đến ngày 11/01/2019;</p> <p>Lãi suất cho vay : 9.6%%/ năm (360 ngày);</p> <p>Hình thức cho vay: Hai bên ký hợp đồng cho vay vốn.</p> <p>Giao Tổng giám đốc thực hiện ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần Sam Holdings vay vốn.</p>





Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

Thành viên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thanh Xuân	Trưởng Ban
Ông Trần Đăng Thức	Thành viên
Ông Nguyễn Nam	Thành viên

Ông Nguyễn Thanh Xuân

Giới Tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 29/09/1982
Nơi sinh	: Đồng Tháp
Số CMND/Hộ chiếu	: 025828392
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 02 Lô A2 cư xá 307, P.25, Quận Bình Thạnh, TPHCM
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND	: Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác	- Kế toán trưởng – CTCP SAM Holdings - Thành viên BKS – CTCP Dây và Cáp Sacom - Thành viên BKS – CTCP Sacom – Tuyền Lâm - Thành viên BKS – CTCP Sam Nông nghiệp Công nghệ Cao
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	: 100 cổ phần
- Đại diện	: 0 cổ phần chiếm 0%/VDL
- Cá nhân sở hữu	: 100 cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không
Quyền lợi, mâu thuẫn đối với Công ty	: Không

Ông Trần Đăng Thức

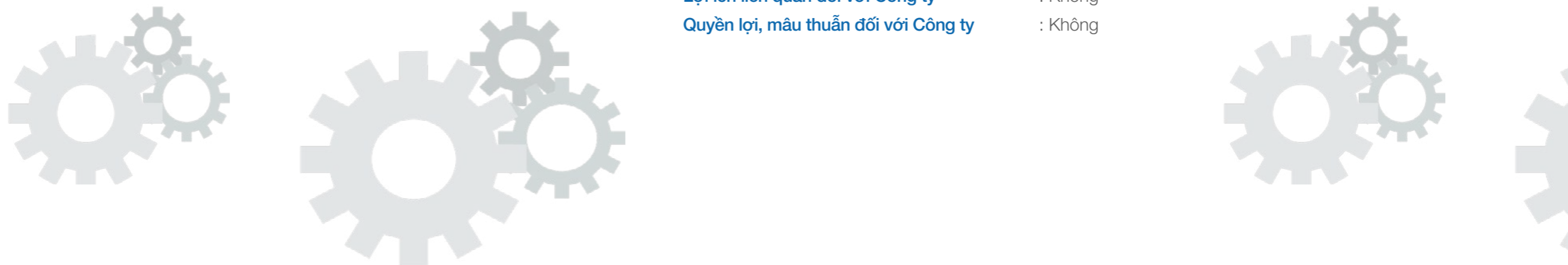
Giới Tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 29/05/1990
Nơi sinh	: TP.Hồ Chí Minh
CMND/ Hộ chiếu	: 079090006243
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 429/12A Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP. HCM
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND	: Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác	: Chuyên viên Tài chính – Công ty cổ phần SAM Holdings
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 100 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không
Quyền lợi, mâu thuẫn đối với Công ty	: Không

Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Nam

Giới Tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 02/11/1987
Nơi sinh	: Daklak
CMND	: 024996224
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 891/48/8 Nguyễn Văn Quá, P. Sang Hưng Thuận, Quận 12, TPHCM
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại SAMLAND	: Thành viên Ban Kiểm Soát
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	: 0
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không
Quyền lợi, mâu thuẫn đối với Công ty	: Không

Thành viên Ban Kiểm soát



Danh sách thay đổi thành viên Ban Kiểm soát

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Mai Thanh Sơn	Trưởng ban		30/06/2018
2	Ông Võ Lê Duy Đức	Thành viên		30/06/2018
3	Ông Vũ Quang Vịnh	Thành viên		14/04/2018
4	Ông Trần Đăng Thúc	Thành viên	14/04/2018	
5	Ông Nguyễn Thanh Xuân	Trưởng ban	17/07/2018	
6	Ông Nguyễn Nam	Thành viên	17/07/2018	



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

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị, thực hiện tốt công việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, cũng như trong quá trình thực hiện nhiệm vụ Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng do Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định, không ảnh hưởng đến hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc điều hành. Sau đây là nhận định của Ban Kiểm Soát về:

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

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc

- Trong năm 2018, HĐQT tổ chức họp thường xuyên định kỳ hàng quý, họp bất thường khi cần thiết do Chủ tịch HĐQT chủ trì, thảo luận và quyết nghị những vấn đề chính yếu của Công ty; đề xuất, giải quyết, tháo gỡ những vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh; đề ra biện pháp cụ thể trong quản lý điều hành. Các Nghị Quyết của HĐQT đều phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.
- Trong năm 2018, BKS không nhận thấy có điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý Công ty.
- Sự phối hợp hoạt động của Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông

Trong năm 2018, BKS đã thực hiện việc giám sát, kiểm soát các hoạt động của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom theo đúng Điều lệ của Công ty. BKS tập trung vào những hoạt động giám sát và kiểm tra trên một số lĩnh vực của Công ty như sau:

- Thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty và giám sát việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua.
- Tham gia các cuộc họp thường kỳ của HĐQT để nắm bắt việc điều hành chỉ đạo cũng như việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ.
- Tham gia với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý của Công ty cũng như phối hợp với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam xem xét các ảnh hưởng trong công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của Báo cáo Kiểm toán.
- Theo dõi, giám sát và xử lý các khuyến nghị của các cổ đông hoặc nhóm cổ đông.

BKS đã thực hiện kiểm tra thường kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom. Việc kiểm tra được thực hiện phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát không nhận được yêu cầu nào của cổ đông theo Luật doanh nghiệp.

Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty

Vượt qua các khó khăn, thách thức năm 2018, dưới sự chỉ đạo và hỗ trợ tích cực của HĐQT, sự quyết tâm, nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên, SAMLAND đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ và chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 mà Đại hội đồng cổ đông thông qua. Cụ thể, doanh thu thuần đạt 94,4% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế và sau thuế vượt kế hoạch lần lượt là 5,5% và 6,4%. Doanh thu và lợi nhuận năm 2018 đều tăng gấp đôi so với năm 2017, ghi nhận một nỗ lực rất lớn của Công ty.

Tại nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 14/04/2018, Công ty có kế hoạch tăng vốn và niêm yết trên sàn chứng khoán trong năm 2018-2019. Tuy nhiên, năm 2018 vẫn chưa phải là thời điểm thích hợp nên kế hoạch chưa thực hiện.

Tổng tài sản của Công ty tại 31/12/2018 giảm 61,9 tỷ đồng so với thời điểm cùng kỳ năm 2017, trong đó chủ yếu do giảm các khoản phải thu ngắn hạn 48,7 tỷ đồng và phải thu dài hạn 36,0 tỷ đồng.

Nợ phải trả của Công ty tại 31/12/2018 giảm 87,1 tỷ đồng so với thời điểm cùng kỳ năm 2017, trong đó chủ yếu do giảm nợ vay ngắn hạn là 67,5 tỷ đồng và giảm phải trả dài hạn khác 50,5 tỷ.

Trong năm 2018, Công ty đã đẩy mạnh xúc tiến thu hồi các khoản phải thu của khách hàng, xử lý triệt để các khoản phải thu quá hạn để từ đó giảm tỷ trọng các khoản vay. Kiểm soát tốt quy trình thu hồi công nợ các khoản phải thu của khách hàng.



Chi tiêu	12/31/2017	12/31/2018	Tăng/giảm (YoY)		Tỷ trọng/TTS	
			Giá trị	%	Đầu kỳ	Cuối kỳ
TÀI SẢN NGẮN HẠN	535,5	497,5	-38	-7,10%	85,10%	87,60%
Tiền và tương đương tiền	28,3	45,5	17,2	60,80%	4,50%	8,00%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	0,00%	0,00%
Phải thu ngắn hạn	221,6	172,9	-48,7	-22,00%	35,20%	30,50%
Hàng tồn kho	270,1	268,5	-1,6	-0,60%	42,90%	47,30%
Tài sản ngắn hạn khác	15,5	10,6	-4,9	-31,60%	2,50%	1,90%
TÀI SẢN DÀI HẠN	94	70,1	-23,9	25,40%	14,90%	12,40%
Phải thu dài hạn	66,7	30,7	-36	54,00%	10,60%	5,40%
Tài sản cố định	0,9	1,9	1	111,10%	0,10%	0,30%
Bất động sản đầu tư	1,5	1,4	-0,1	-6,70%	0,20%	0,20%
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-	-	0,00%	0,00%
Tài sản dài hạn khác	24,9	36,1	11,2	45,00%	4,00%	6,40%
TỔNG TÀI SẢN	629,5	567,6	-61,9	9,80%	100%	100%
NỢ PHẢI TRẢ	204,3	117,2	-87,1	-42,60%	32,50%	20,60%
Nợ ngắn hạn	136,7	116,7	-20	-14,60%	21,70%	20,60%
Trong đó: Vay ngắn hạn	85,5	18	-67,5	-78,90%	13,60%	3,20%
Nợ dài hạn	67,6	0,5	-67,1	-99,30%	10,70%	0,10%
Trong đó: Vay dài hạn	9,5	-	-9,5	-100,00%	1,50%	0,00%
VỐN CHỦ SỞ HỮU	425,2	450,4	25,2	5,90%	67,50%	79,40%
Vốn góp của chủ sở hữu	402,2	402,2	-	0,00%	63,90%	70,90%
Quỹ đầu tư phát triển	0,6	0,6	-	0,00%	0,10%	0,10%
LNST Chưa phân phối	22,4	47,6	25,2	112,50%	3,60%	8,40%
TỔNG NGUỒN VỐN	629,5	567,6	-61,9	-9,80%	100%	100%



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ và tên	Lương năm 2018 + Thưởng + Phụ cấp	Thù lao	Cho Cty vay	Vay của Cty
1. Hội đồng quản trị				
Ông Phương Xuân Thụy	-	174.463.917	-	-
Ông Đào Ngọc Thanh	-	89.432.452	-	-
Bà Nguyễn Thu Hằng	-	122.847.508	-	-
Ông Trần Anh Vương	-	56.954.922	-	-
Ông Trần Việt Anh	-	65.892.586	-	-
2. Ban kiểm soát				
Ông Trần Đăng Thức	-	35.147.370	-	-
Ông Nguyễn Thanh Xuân	-	49.419.442	-	-
Ông Nguyễn Nam	-	16.473.149	-	-
Ông Mai Thanh Sơn	-	52.161.539	-	-
Ông Vũ Quang Vịnh	-	19.295.726	-	-
Ông Võ Lê Duy Đức	-	34.774.362	-	-
3. Tổng Giám đốc				
Ông Phương Quốc Vinh	229.388.000	65.892.586	-	-
Ông Phạm Ngọc Tùng	1.872.069.982	64.855.051	-	-
Tổng cộng	2.101.457.982	847.610.610	-	-

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	30.000.000		30.165.000		Mua
2	Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT	50.100		100		Bán

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ Không có

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Việc quản trị Công ty luôn được doanh nghiệp chú trọng hàng đầu và luôn được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế của Công ty nhằm đảm bảo thực các hoạt động của Công ty một cách suôn sẻ nhất. Vì mục tiêu, lợi ích của Công ty và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, từ đó khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất.

Ngoài ra, Doanh nghiệp luôn tăng cường kiến thức quản trị Công ty cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Điều hành bằng việc cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo của UBCKNN, các cơ quan liên quan, và doanh nghiệp cũng mời các diễn giả, các Giáo sư có chuyên môn dạy các lớp học quản trị Công ty cho cán bộ. Từ đó, nâng cao hiệu quả kinh doanh, nâng cao khả năng tiếp cận nguồn vốn, giảm chi phí vốn cũng như tạo dựng lòng tin đối với cổ đông, nhà đầu tư.

Chỉ sau 1 năm kể từ khi ban hành Nghị định số 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về Quản trị Công ty được áp dụng đối với Công ty đại chúng, các Công ty đại chúng tại Việt Nam nói chung và SAMLAND nói riêng vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc quản trị Công ty, do đó, đòi hỏi Công ty phải nỗ lực, tìm hiểu, nghiên cứu và điều chỉnh các văn bản pháp lý và hoạt động của Công ty để kịp thời điều chỉnh phù hợp với quy định mới của Pháp luật.





PHẦN VI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN
2018

Ý KIỂM KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2018

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 7 tháng 7 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, kinh doanh và cho thuê bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Khu công nghiệp Biên Hòa I, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phương Xuân Thụy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 6 tháng 7 năm 2018
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 6 tháng 7 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2018
Ông Phương Quốc Vĩnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2018
Ông Trần Anh Vương	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2018
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thanh Xuân	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2018
Ông Mai Thanh Sơn	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2018
Ông Trần Đăng Thức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Nam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2018
Ông Vũ Quang Vịnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2018
Ông Võ Lê Duy Đức	Thành viên	từ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Phương Quốc Vĩnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Tùng	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2018
Ông Hồ Bạch Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Chung Thị Kiều Ngân	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Phương Quốc Vĩnh	bổ nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2018
Ông Phạm Ngọc Tùng	từ nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2019



Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61386091/20330273

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 2 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2019

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		497.573.893.092	535.441.389.721
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	45.527.054.757	28.296.646.300
111	1. Tiền		25.527.054.757	19.141.396.300
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	9.155.250.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		172.927.731.228	221.603.957.391
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	104.476.882.423	91.533.965.920
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.604.495.006	6.875.067.219
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	10.440.000.000	86.440.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.406.353.799	36.754.924.252
140	III. Hàng tồn kho	9	268.457.233.994	270.087.021.192
141	1. Hàng tồn kho		268.457.233.994	270.087.021.192
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.661.873.113	15.453.764.838
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		208.227.939	73.414.993
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	10.453.645.174	15.380.349.845
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		70.052.742.982	94.094.520.034
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		30.720.541.462	66.727.170.437
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	26.151.900.862	62.090.158.544
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	4.568.640.600	4.637.011.893
220	II. Tài sản cố định	11	1.870.497.626	948.545.101
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.870.497.626	948.545.101
222	Nguyên giá		3.265.740.909	2.028.240.909
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.395.243.283)	(1.079.695.808)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	1.402.990.529	1.469.799.605
231	1. Nguyên giá		1.670.226.833	1.670.226.833
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(267.236.304)	(200.427.228)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		36.058.713.365	24.949.004.891
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	36.058.713.365	24.949.004.891
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		567.626.636.074	629.535.909.755

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		117.209.981.799	204.248.539.392
310	I. Nợ ngắn hạn		116.742.841.199	136.683.402.886
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	22.828.975.447	4.540.923.237
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	14.726.834.583	15.603.093.685
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	8.972.184.523	5.070.497.422
314	4. Phải trả người lao động		3.752.592.570	2.432.069.287
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	32.043.636.987	2.009.561.430
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	32.727.272
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	16.184.140.242	21.255.797.584
320	8. Vay ngắn hạn	18	17.997.366.036	85.483.915.158
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		237.110.811	254.817.811
330	II. Nợ dài hạn		467.140.600	67.565.136.506
331	1. Phải trả người bán dài hạn	13	220.000.000	7.319.220.713
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	247.140.600	50.762.000.666
338	3. Vay dài hạn	18	-	9.483.915.127
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		450.416.654.275	425.287.370.363
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	450.416.654.275	425.287.370.363
411	1. Vốn cổ phần		402.236.090.000	402.236.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		402.236.090.000	402.236.090.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.570.629.276	22.441.345.364
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.292.166.969	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		46.278.462.307	22.441.345.364
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		567.626.636.074	629.535.909.755



Hà Thị Kim Thoa
Người lập



Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng



Phùng Quốc Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 2 năm 2019


Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	491.396.191.587	261.807.104.469
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(10.212.867.442)	(6.731.347.500)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	481.183.324.145	255.075.756.969
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(358.615.390.875)	(212.858.926.476)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.567.933.270	42.216.830.493
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	3.057.124.527	19.289.502.535
22	7. Chi phí tài chính	22	(5.262.177.767)	(13.672.785.497)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.843.555.152)	(13.601.800.947)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(51.713.554.827)	(10.205.412.338)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(10.467.692.515)	(8.020.534.688)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		58.181.632.688	29.607.600.505
31	11. Thu nhập khác	24	1.302.533.391	1.026.211.124
32	12. Chi phí khác	24	(1.432.053.003)	(1.785.262.497)
40	13. Lỗ khác	24	(129.519.612)	(759.051.373)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.052.113.076	28.848.549.132
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(11.773.650.769)	(6.407.203.768)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		46.278.462.307	22.441.345.364
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.5	1.151	529
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.5	1.151	529


Hà Thị Kim Thoa
Người lập


Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng


Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.052.113.076	28.848.549.132
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 12	382.356.551	882.382.635
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.188.240.374)	(31.080.836.677)
06	Chi phí lãi vay	22	4.843.555.152	13.601.800.947
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		60.089.784.405	12.251.896.037
09	Giảm các khoản phải thu		9.222.841.671	44.716.176.601
10	Giảm hàng tồn kho		1.629.787.198	115.872.901.774
11	Giảm các khoản phải trả		(14.397.974.712)	(83.218.211.467)
12	Tăng chi phí trả trước		(11.955.819.502)	(16.068.605.771)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.621.584.467)	(13.077.141.632)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.133.448.884)	(5.336.207.945)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.003.510.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		31.830.075.709	55.140.807.597
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.237.500.000)	(71.850.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	23.565.963.636
23	Tiền chi cho vay		(25.000.000.000)	(8.300.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		101.000.000.000	91.860.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		7.574.958.512	19.149.740.643
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		82.337.458.512	126.203.854.279
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		63.719.169.715	179.242.722.676
34	Tiền trả nợ gốc vay		(140.689.633.964)	(319.429.618.854)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(19.966.661.515)	(22.622.261.564)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(96.937.125.764)	(162.809.157.742)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		17.230.408.457	18.535.504.134
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		28.296.646.300	9.761.142.166
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	45.527.054.757	28.296.646.300

VND



Hà Thị Kim Thoa
Người lập

Ngày 25 tháng 2 năm 2019



Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng




Phạm Quốc Vinh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4703000566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07 tháng 07 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, kinh doanh và cho thuê bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 46 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 62).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 **Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 **Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa, công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	1 - 2 năm
Máy móc, thiết bị	4 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 4 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần trên 1 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 Lãi trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.13 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	550.910.180	286.605.271
Tiền gửi ngân hàng	24.976.144.577	18.854.791.029
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	9.155.250.000
TỔNG CỘNG	45.527.054.757	28.296.646.300

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	104.476.882.423	91.533.965.920
Phải thu từ khách hàng mua căn hộ	104.476.882.423	91.533.965.920
Dài hạn	26.151.900.862	62.090.158.544
Phải thu từ khách hàng mua căn hộ	26.151.900.862	62.090.158.544
TỔNG CỘNG	130.628.783.285	153.624.124.464

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thang máy Hoa Hoa	4.950.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Nam Sơn	3.111.689.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây Dựng Đại Việt	1.750.000.000	-
Các khoản trả trước khác	2.792.806.006	6.875.067.219
TỔNG CỘNG	12.604.495.006	6.875.067.219

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 26) (i)	5.000.000.000	81.000.000.000
Cho vay bên khác (ii)	5.440.000.000	5.440.000.000
TỔNG CỘNG	10.440.000.000	86.440.000.000

(i) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Lãi suất VND (%/năm)	Hình thức
			đảm bảo
Công ty Cổ phần Sam Holdings			
Hợp đồng số 03/2018/SAM-SAMLAND/HDVV ngày 26 tháng 12 năm 2018	5.000.000.000	9,6	Tín chấp

(ii) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn bên khác như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Lãi suất VND (%/năm)	Hình thức
			đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong - C.O.N.I.C			
Hợp đồng số 01/2017/Sam-Conic/HDVV ngày 8 tháng 6 năm 2017	5.440.000.000	10,15	Tín chấp

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn trả gốc dưới 1 năm.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	45.406.353.799	36.754.924.252
Góp vốn trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Chi hộ (ii)	12.985.360.000	-
Ký quỹ, ký cược	4.918.500.000	5.088.825.000
Phải thu lãi cho vay, hợp tác kinh doanh	4.524.457.323	8.816.033.431
Khác	2.978.036.476	2.850.065.821
Dài hạn	4.568.640.600	4.637.011.893
Ký quỹ, ký cược	4.568.640.600	4.637.011.893
TỔNG CỘNG	49.974.994.399	41.391.936.145
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	105.555.556	7.155.982.399
Phải thu bên khác	49.869.438.843	34.235.953.746

- (i) Khoản này thể hiện phần vốn góp tương ứng 50% tỷ lệ vốn góp trong HĐHTKD với Công ty Cổ phần Xây dựng – Đầu tư và Phát triển Lĩnh Phong – C.O.N.I.C trong năm 2016 liên quan đến việc hợp tác đầu tư kinh doanh vào khu đất tại Lô B trong cụm Công Nghiệp Sạch, Khu chức năng số 15 – Khu đô thị mới Nam Thành Phố, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty sẽ được chia lợi nhuận trước thuế từ chuyển nhượng dự án theo tỷ lệ trên.
- (ii) Khoản này thể hiện khoản chi hộ cho Công ty TNHH Tư vấn Sinh Úc với Công ty Cổ phần Sam Holdings liên quan tới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Sam Holding tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty làm bên môi giới.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	217.414.395.811	196.100.559.187
Hàng hóa bất động sản (ii)	50.885.229.606	73.701.940.885
Công cụ, dụng cụ	81.305.087	123.075.507
Nguyên liệu, vật liệu	76.303.490	161.445.613
TỔNG CỘNG	268.457.233.994	270.087.021.192

(i) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chung cư Samland Riverside	114.562.276.441	105.221.914.410
Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch	90.542.932.810	71.499.801.676
Dự án Chung cư Samsora Riverside (*)	7.010.176.638	14.441.238.723
Dự án Chung cư Samland Airport	5.299.009.922	4.937.604.378
TỔNG CỘNG	217.414.395.811	196.100.559.187

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Chi tiết hàng hóa bất động sản được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Căn hộ Giai Việt (**)	50.885.229.606	59.625.244.885
Dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Riverview	-	14.076.696.000
TỔNG CỘNG	50.885.229.606	73.701.940.885

(*) Vào ngày 10 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 1874/QĐ-UBND về việc chấp thuận chuyển nhượng dự án Chung cư Samsora Riverside từ Công ty Cổ phần SAM Holdings ("SAM"), công ty mẹ của Công ty cho Công ty. Theo đó, vào ngày 13 tháng 7 năm 2018, hai bên đã hoàn tất việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án.

(**) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1 và 18.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.464.088.592 VND (năm 2017: 2.036.914.850 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hoa hồng môi giới	31.373.780.154	15.379.935.560
Nhà mẫu	4.079.330.184	7.541.256.407
Khác	605.603.027	2.027.812.924
TỔNG CỘNG	36.058.713.365	24.949.004.891

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	140.100.000	490.000.000	1.153.390.909	244.750.000	2.028.240.909
Mua trong năm	-	-	1.237.500.000	-	1.237.500.000
Số cuối năm	140.100.000	490.000.000	2.390.890.909	244.750.000	3.265.740.909
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	140.100.000	-	-	30.000.000	170.100.000
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	140.100.000	347.083.331	444.536.088	147.976.389	1.079.695.808
Khấu hao trong năm	-	122.500.002	144.173.862	48.873.611	315.547.475
Số cuối năm	140.100.000	469.583.333	588.709.950	196.850.000	1.395.243.283
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	142.916.669	708.854.821	96.773.611	948.545.101
Số cuối năm	-	20.416.667	1.802.180.959	47.900.000	1.870.497.626

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	1.670.226.833
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	200.427.228
Khấu hao trong năm	66.809.076
Số cuối năm	267.236.304
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.469.799.605
Số cuối năm	1.402.990.529

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	-	1.297.596.998
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	-	(435.049.046)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	22.828.975.447	4.540.923.237
Phải trả người bán	22.828.975.447	4.540.923.237
- Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	11.889.931.725	-
- Công ty TNHH Ứng dụng và Phát triển Công nghệ An Việt	7.011.029.617	-
- Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	2.153.721.767	-
- Khác	1.774.292.338	4.540.923.237
Dài hạn	220.000.000	7.319.220.713
Phải trả người bán	220.000.000	519.220.713
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	6.800.000.000
TỔNG CỘNG	23.048.975.447	11.860.143.950

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.721.834.583	15.580.933.685
Khác	5.000.000	22.160.000
TỔNG CỘNG	14.726.834.583	15.603.093.685

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.855.360.917	11.777.631.362	(8.131.087.218)	8.501.905.061
Thuế thu nhập cá nhân	215.136.505	3.274.703.453	(3.019.560.496)	470.279.462
Thuế GTGT	-	47.775.081.371	(47.775.081.371)	-
Các loại thuế khác	-	9.609.948	(9.609.948)	-
TỔNG CỘNG	5.070.497.422	62.837.026.134	(58.935.339.033)	8.972.184.523
Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	15.380.349.845	32.756.087.369	(37.682.792.040)	10.453.645.174

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	29.874.199.114	-
Phí bảo lãnh	1.047.197.916	-
Phí hoa hồng, môi giới	827.965.246	1.141.060.631
Chi phí lãi vay	45.843.530	655.300.799
Khác	248.431.181	213.200.000
TỔNG CỘNG	32.043.636.987	2.009.561.430

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	16.184.140.242	21.255.797.584
Thu hộ phí bảo trì các dự án	13.031.047.889	15.500.645.197
Nhận ký quỹ, ký cược	571.823.001	2.822.468.862
Cổ tức	32.516.880	-
Khác	2.548.752.472	2.932.683.525
Dài hạn	247.140.600	50.762.000.666
Nhận ký quỹ, ký cược	247.140.600	762.000.666
Nhận vốn để phát triển Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch (*)	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	16.431.280.842	72.017.798.250
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	16.431.280.842	22.017.798.250
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	50.000.000.000

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Sam Holdings ("Sacom") theo Hợp đồng Thỏa thuận Góp vốn Đầu tư số 50/2013/GVĐT ngày 28 tháng 3 năm 2013 để phát triển dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch với quy mô diện tích 55,2 hecta tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua Đề nghị Thoái vốn khỏi dự án của Sacom. Theo đó, khoản góp vốn này đã được cản trừ với khoản phải thu từ Sacom liên quan đến các khoản tạm ứng của khách hàng mua căn hộ Dự án Samsora Riverside theo Biên bản cản trừ công nợ giữa hai bên vào ngày 22 tháng 12 năm 2018.

18. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	17.997.366.036	85.483.915.158
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	15.000.000.000	76.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	2.997.366.036	9.483.915.158
Dài hạn	-	9.483.915.127
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	-	9.483.915.127
TỔNG CỘNG	17.997.366.036	94.967.830.285

Tình hình tăng giảm các khoản vay được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	94.967.830.285	235.154.726.463
Vay trong năm	63.719.169.715	179.242.722.676
Cản trừ phải thu với bên liên quan (*)	(40.000.000.000)	-
Trả nợ gốc vay	(100.689.633.964)	(319.429.618.854)
Số cuối năm	17.997.366.036	94.967.830.285

(*) Trong năm, Công ty có khoản vay ngắn hạn với Sacom theo Hợp đồng vay số 02/2018/SAM-SLD/HDVV ngày 10 tháng 7 năm 2018 có thời hạn trả gốc là (1) một tháng và hưởng lãi suất 9,5% một năm. Theo đó, khoản vay này đã được cản trừ với khoản phải thu từ Sacom liên quan đến các khoản tạm ứng của khách hàng mua căn hộ dự án Samsora Riverside theo Biên bản cản trừ công nợ giữa hai bên vào ngày 20 tháng 7 năm 2018.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 094/2018/HETDNH ngày 24 tháng 5 năm 2018	<u>15.000.000.000</u>	Từ ngày 1 tháng 3 năm 2019 đến ngày 13 tháng 4 năm 2019	Tài trợ nguồn vốn lưu động	9,6	4 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt

18.2 Khoản vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu					
Hợp đồng vay số DTN.DN.470.021017 ngày 12 tháng 10 năm 2017	<u>2.997.366.036</u>	Từ ngày 1 tháng 5 năm 2019 đến ngày 2 tháng 11 năm 2019	Thanh toán cho Dự án Chung cư Samsora Riverside	9	4 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 2.997.366.036

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				VND
Số đầu năm	402.236.090.000	609.934.999	24.822.261.564	427.668.286.563
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	22.441.345.364	22.441.345.364
Cổ tức công bố	-	-	(22.622.261.564)	(22.622.261.564)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.200.000.000)	(2.200.000.000)
Số cuối năm	<u>402.236.090.000</u>	<u>609.934.999</u>	<u>22.441.345.364</u>	<u>425.287.370.363</u>
Năm nay				
Số đầu năm	402.236.090.000	609.934.999	22.441.345.364	425.287.370.363
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	46.278.462.307	46.278.462.307
Cổ tức công bố	-	-	(19.999.178.395)	(19.999.178.395)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.150.000.000)	(1.150.000.000)
Số cuối năm	<u>402.236.090.000</u>	<u>609.934.999</u>	<u>47.570.629.276</u>	<u>450.416.654.275</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn điều lệ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số tiền (VND)	% sở hữu (%)	Số tiền (VND)	% sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Sam Holdings	301.650.000.000	75,00	300.000.000.000	74,58
Cổ đông khác	100.586.090.000	25,00	102.236.090.000	25,42
TỔNG CỘNG	402.236.090.000	100	402.236.090.000	100

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu và cuối năm	402.236.090.000	402.236.090.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	19.999.178.395	22.622.261.564
Cổ tức đã trả	19.966.661.515	22.622.261.564

19.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	40.223.609	40.223.609
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.223.609	40.223.609
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.223.609	40.223.609

19.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	46.278.462.307	22.441.345.364
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(1.150.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	46.278.462.307	21.291.345.364
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	40.223.609	40.223.609
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.151	529

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2018 ngày 14 tháng 4 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2018 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	491.396.191.587	261.807.104.469
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	469.144.778.933	223.695.077.869
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.251.412.654	14.882.426.600
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	23.229.600.000
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(10.212.867.442)	(6.731.347.500)
DOANH THU THUẦN	481.183.324.145	255.075.756.969

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	2.488.866.948	13.121.114.459
Lãi tiền gửi ngân hàng	699.373.426	130.193.632
Lãi từ ủy thác đầu tư	(131.115.847)	3.000.000.000
Lãi từ HĐHTKD	-	3.038.194.444
TỔNG CỘNG	3.057.124.527	19.289.502.535

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	343.040.226.380	190.108.233.169
Giá vốn cung cấp dịch vụ	15.575.164.495	10.957.541.813
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	11.793.151.494
TỔNG CỘNG	358.615.390.875	212.858.926.476

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.843.555.152	13.601.800.947
Khác	418.622.615	70.984.550
TỔNG CỘNG	5.262.177.767	13.672.785.497

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	51.713.554.827	10.205.412.338
Chi phí hoa hồng, môi giới	22.980.916.204	5.542.529.357
Chi phí quảng cáo	17.795.783.915	1.569.416.854
Chi phí nhà mẫu trưng bày	4.107.021.188	-
Chi phí bảo lãnh	3.444.463.926	-
Chi phí nhân viên	1.874.665.651	2.532.674.170
Khác	1.510.703.943	560.791.957
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.467.692.515	8.020.534.688
Chi phí nhân viên	6.834.115.114	4.497.365.670
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.195.615.373	875.596.225
Chi phí khấu hao và hao mòn	144.173.862	263.712.753
Khác	2.293.788.166	2.383.860.040
TỔNG CỘNG	62.181.247.342	18.225.947.026

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.302.533.391	1.026.211.124
Thu nhập từ các khoản phạt	335.057.929	228.464.820
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	394.461.726
Khác	967.475.462	403.284.578
Chi phí khác	1.432.053.003	1.785.262.497
Tiền phạt thuế và vi phạm hợp đồng	64.039.094	1.509.421.605
Khác	1.368.013.909	275.840.892
LỖ KHÁC	(129.519.612)	(759.051.373)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.773.650.769	6.385.979.538
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	21.224.230
TỔNG CỘNG	11.773.650.769	6.407.203.768

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	58.052.113.076	28.848.549.132
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	11.610.422.615	5.769.709.826
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	163.228.154	616.269.712
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	21.224.230
Chi phí thuế TNDN	11.773.650.769	6.407.203.768

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng dự án	70.000.000.000	-
		Vay	40.000.000.000	-
		Cho vay	25.000.000.000	-
		Cổ tức	14.916.000.000	22.496.501.061
		Phí hoa hồng	11.985.360.000	-
		Lãi cho vay	1.641.123.612	12.580.150.472
		Cung cấp dịch vụ kỹ thuật	330.806.452	780.000.000
		Lãi vay	105.555.556	-
		Cho thuê căn hộ	15.322.581	300.000.000
		Thu chi hộ	-	228.039.839
Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ bán căn hộ	2.942.655.174	-
		Thu lại tiền ủy thác đầu tư	-	17.971.380.000
		Lãi ủy thác đầu tư	-	3.000.000.000
		Chuyển tiền ủy thác đầu tư	-	971.380.000
		Phí dịch vụ	92.683.088	90.819.995
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	20.000.000	135.000.000
		Phí giữ xe	1.000.000	8.300.000
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn			

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho vay	5.000.000.000	81.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Lãi cho vay Thu chi hộ	105.555.556	5.236.875.000
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Kỳ quỹ, kỳ cược	-	12.000.000
Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên HĐQT	Lãi ủy thác đầu tư	-	1.671.380.000
			105.555.556	7.155.982.399
Phải trả người bán dài hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Mua chung cư Giai Việt	-	6.800.000.000
Phải trả dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Nhận vốn góp vào Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch	-	50.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	3.994.255.982	3.851.164.280

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.843.217.087	5.229.660.382
Trên 1 đến 5 năm	4.229.757.408	8.435.650.158
Trên 5 năm	-	453.091.100
TỔNG CỘNG	7.072.974.495	14.118.401.640

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.473.309.530	3.484.050.190
Trên 1 đến 5 năm	3.830.847.020	6.302.654.652
TỔNG CỘNG	7.304.156.550	9.786.704.842

28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính của Công ty.



Hà Thị Kim Thoa
Người lập




Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng

Phương Quốc Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 2 năm 2019



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phương Quốc Vinh