

Số: 13 /2020/CV-SLD

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2020

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: Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2019

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 18/01/2020:

<http://samland.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh.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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	4.321.500.000	4.568.640.600
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		3.625.669.597	1.870.497.626
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.503.319.597	1.870.497.626
- Nguyên giá	222		2.458.490.909	3.265.740.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(955.171.312)	(1.395.243.283)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	2.122.350.000	
- Nguyên giá	228		2.159.000.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(36.650.000)	
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	1.336.181.453	1.402.990.529
- Nguyên giá	231		1.670.226.833	1.670.226.833
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(334.045.380)	(267.236.304)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.477.758.517	36.058.713.365
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	10.477.758.517	36.058.713.365
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		588.345.613.757	567.626.636.074
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		98.614.743.779	117.209.981.799
I. Nợ ngắn hạn	310		93.980.027.390	116.742.841.199
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	28.035.269.086	22.828.975.447
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	27.399.108.069	14.726.834.583
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	10.115.969.751	8.972.184.523
4. Phải trả người lao động	314		6.511.084.277	3.752.592.570
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	522.423.156	32.043.636.987

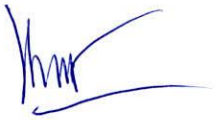
0102
CÔNG
CỐ PH
ĐI
SAC
NH

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	612.000.000	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	20.256.605.351	16.184.140.242
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11		17.997.366.036
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn (*)	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		527.567.700	237.110.811
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		4.634.716.389	467.140.600
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12	4.634.716.389	220.000.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			247.140.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		489.730.869.978	450.416.654.275
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	489.730.869.978	450.416.654.275
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		422.347.860.000	402.236.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		422.347.860.000	402.236.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		609.934.999	609.934.999
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66.773.074.979	47.570.629.276
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	421a		18.099.614.997	1.292.166.969
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		48.673.459.982	46.278.462.307
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		588.345.613.757	567.626.636.074

TPHCM, ngày 31 tháng 12 năm 2019

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Chung Thị Kiều Ngân

Tổng Giám đốc



Phương Quốc Vinh



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	369.826.432.895	440.174.410.876	504.105.554.802	491.396.191.587
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	30.067.738.000	4.238.325.000	56.288.603.760	10.212.867.442
Doanh thu thuần bán hàng và 3. cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.2	339.758.694.895	435.936.085.876	447.816.951.042	481.183.324.145
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	247.934.980.839	325.461.737.055	332.955.274.055	358.615.390.875
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		91.823.714.056	110.474.348.821	114.861.676.987	122.567.933.270
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.581.082.932	227.180.119	5.583.498.299	3.057.124.527
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	160.886.541	1.277.375.074	423.677.591	5.262.177.767
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	988.427.459	262.631.050	4.843.555.152
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	25.049.673.863	51.163.348.610	29.311.455.863	51.713.554.827
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	6.610.773.835	4.715.259.698	13.807.078.356	10.467.692.515
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		62.583.462.749	53.545.545.558	76.902.963.476	58.181.632.688
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.322.959.139	443.841.597	3.986.401.431	1.302.533.391
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.730.036.468	1.336.934.274	3.220.279.210	1.432.053.003
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.407.077.329)	(893.092.677)	766.122.221	(129.519.612)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		61.176.385.420	52.652.452.881	77.669.085.697	58.052.113.076
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	12.502.925.438	10.693.718.730	15.801.465.494	11.773.650.769
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		48.673.459.982	41.958.734.151	61.867.620.203	46.278.462.307



CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1	2	3	4	5	6	7
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.152	1.043	1465	1.151
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

TPHCM, Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Chung Thị Kiều Ngân



Tổng Giám Đốc

Phương Quốc Vĩnh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 Năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		84.713.688.957	212.594.325.546
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(114.361.537.552)	(146.667.798.841)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.312.665.635)	(3.150.807.860)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			(988.427.459)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.008.594.503)	(2.263.701.906)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5.255.631.409	31.739.148.881
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(15.637.824.482)	(6.353.069.715)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(49.351.301.806)	84.909.668.646
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.800.000.000	
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		2.507.916.537	108.497.645
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		4.307.916.537	(4.891.502.355)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(43.124.793.040)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.717.625)	(15.192.562.031)
7. Vốn góp của các cổ đông thiểu số vào Công ty con	37		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 Năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(35.717.625)	(58.317.355.071)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(45.079.102.894)	21.700.811.220
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		142.552.760.328	23.826.243.537
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		97.473.657.434	45.527.054.757

TPHCM, ngày 31 tháng 12 năm 2019

Người lập

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

Chung Thị Kiều Ngân

Tổng Giám đốc

Phương Quốc Vinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 Năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000566 ngày 07 tháng 07 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 10 với mã số doanh nghiệp là 3601028125 được sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14 tháng 8 năm 2018

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất

3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoàn thiện công trình xây dựng; Phá dỡ; Xây dựng nhà các loại; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Xây dựng công trình xây dựng đường sắt đường bộ; Xây dựng công trình đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng; Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn pháp luật); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Xây dựng công trình công ích; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Dịch vụ nhà cửa và duy trì khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Ngày 21/3/2016, Bộ tài chính đã ban hành thông tư số 53/2016/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2016.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG.

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

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

3 Hình thức sổ kế toán áp dụng:

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU.

1. Tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng

2. Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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

Bất động sản dở dang - chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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	25 năm
Máy móc, thiết bị	4 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 4 năm

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 hao mòn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

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 kỳ 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.

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 giữa niên độ 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.

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.

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 các 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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.

12. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 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 giữa niên độ.

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 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 kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 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.

13. Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoạt động trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

Đơn vị tính: VNĐ

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
1. Tiền		
Tiền mặt	43.669.623	550.910.180
Tiền gửi ngân hàng	7.929.987.811	24.976.144.577
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn gốc đến 3 tháng)	89.500.000.000	20.000.000.000
Cộng	<u>97.473.657.434</u>	<u>45.527.054.757</u>
2. Phải thu của khách hàng	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
a) Ngắn hạn	53.582.312.806	104.476.882.423
- Nguyễn Tiến Dũng	557.438.964	5.358.729.168
- Nguyễn Duy Trọng	-	5.227.943.568
- Trần Công Hiệp	-	5.358.729.168
- Các khoản phải thu khách hàng khác	53.024.873.842	88.531.480.519
b) Dài hạn	25.017.561.373	26.151.900.862
- Nguyễn Kim Châu	3.005.333.762	-
- Quách Vạn Đức	3.283.288.538	-
- Trần Trọng Khang	3.212.746.083	-
- Nguyễn Minh Khang	2.729.507.090	-
- Nguyễn Thị Thanh Hà	2.946.668.759	-
- Phạm Ngọc Thiện	2.333.081.151	3.110.774.868
- Phạm Ngọc Tùng	1.552.592.386	2.070.123.180
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5.954.343.604	20.971.002.814
Cộng	<u>78.599.874.179</u>	<u>130.628.783.285</u>

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan : Xem thuyết minh VII.1

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
3. Trả trước cho người bán		
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.552.603.000	12.604.495.006
- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai- Archi	3.567.000.000	-
- Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Huyện Nhơn Trạch	500.000.000	-
- Công ty CP Tư Vấn Công Nghệ Thiết Bị Và Kiểm Định XD- CONINCO	271.953.000	-
- Công ty CP Tư vấn Thiết Kế Giám Sát và Đầu Tư XD Đại Việt	-	1.750.000.000
- Trả trước cho người bán khác	213.650.000	2.792.806.006
- Công ty TNHH TM Và SX Nam Sơn	-	3.111.689.000
- Công ty cổ phần Thang Máy Hoa Hoa	-	4.950.000.000
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	4.552.603.000	12.604.495.006
4. Phải thu về cho vay		
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
a) Ngắn hạn	20.000.000.000	10.440.000.000
- Công ty CP XD ĐT Và PT Lĩnh Phong CONIC (*)	20.000.000.000	5.440.000.000
- Công ty CP Sam Holdings	-	5.000.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	20.000.000.000	10.440.000.000

(*) Cho Công ty cổ phần XD Đầu Tư & Phát Triển Lĩnh Phong CONIC vay theo hợp đồng số 04/2019/Sam-Conic/HĐVV ngày 04/11/2019, số tiền vay 5.000.000.000 VNĐ, lãi suất 6%/năm

(*) Cho Công ty cổ phần XD Đầu Tư & Phát Triển Lĩnh Phong CONIC vay theo hợp đồng số 03/2019/Sam-Conic/HĐVV ngày 12/9/2019, số tiền vay 15.000.000.000 VNĐ, lãi suất 6%/năm

5. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

- Phải thu Cty CP XD ĐT và PT Lĩnh Phong Conic
- Phải thu Cty CP Đầu Tư Sài Gòn Hà Nội
- Phải thu khác Cty CP Sam Holdings
- Ký cược, ký quỹ
 - + Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM
 - + Ký quỹ khác
- Phải thu lãi hợp tác đầu tư với Cty Conic
- Tạm ứng
- Phải thu điện, nước nhà thầu thi công DA Tân Vạn
- Phải thu lãi cho vay Cty CONIC
- Phải thu khác
- Phải thu lãi cho vay Cty CP Sam Holdings
- Phải thu Cty TNHH Sinh Úc

b) Dài hạn

- Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM
- Phải thu khác

Tổng cộng**31/12/2019****61.186.603.475**

20.000.000.000

16.000.000.000

15.000.000.000

4.932.000.000

4.279.500.000

652.500.000

3.038.194.444

219.000.000

-

325.833.333

1.233.124.310

438.451.388

-

4.321.500.000

4.279.500.000

42.000.000

65.508.103.475**31/12/2018****45.406.353.799**

20.000.000.000

-

-

4.918.500.000

4.279.500.000

639.000.000

3.038.194.444

139.800.000

75.082.370

1.380.707.323

2.763.154.106

105.555.556

12.985.360.000

4.568.640.600

4.279.500.000

289.140.600

49.974.994.399**c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1**

Đơn vị tính: VND

6. Hàng tồn kho

- Bất động sản dở dang (*)
- Hàng hoá bất động sản (Căn hộ Giai Việt)
- Nguyên liệu, vật liệu
- Công cụ, dụng cụ

Cộng**31/12/2019**

259.287.759.835

35.361.699.896

31.450.782

153.270.465

294.834.180.978**31/12/2018**

217.414.395.811

50.885.229.606

76.303.490

81.305.087

268.457.233.994

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

	31/12/2019	31/12/2018
Dự án chung cư Samland Riverside	119.588.954.281	114.562.276.441
Dự án khu dân cư Nhơn Trạch	115.134.387.818	90.542.932.810
Dự án Samsora Tân Vạn	19.265.407.814	7.010.176.638
Dự án Samland Airport	5.299.009.922	5.299.009.922
Cộng	259.287.759.835	217.414.395.811

7. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ (30/9/2019)	140.100.000	-	2.390.890.909	30.000.000	2.560.990.909
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	102.500.000	-	-	-	102.500.000
Số dư cuối kỳ	37.600.000	-	2.390.890.909	30.000.000	2.458.490.909
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ (30/9/2019)	140.100.000	-	812.855.971	30.000.000	982.955.971
Khấu hao trong kỳ	-	-	74.715.341	-	74.715.341
Giảm trong kỳ	102.500.000	-	-	-	102.500.000
Số dư cuối kỳ	37.600.000	-	887.571.312	30.000.000	955.171.312
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
Số dư đầu kỳ (30/9/2019)	-	-	1.578.034.938	-	1.578.034.938
Tại ngày cuối kỳ	-	-	1.503.319.597	-	1.503.319.597

8. Tài sản cố định vô hình

	Số đầu kỳ (30/9/2019)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	-	2.159.000.000	-	2.159.000.000
Giá trị khấu hao lũy kế	-	(36.650.000)	-	(36.650.000)
Giá trị còn lại	-	2.122.350.000	-	2.122.350.000

9. Bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ (30/9/2019)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.670.226.833	-	-	1.670.226.833
Giá trị khấu hao lũy kế	(317.343.111)	(16.702.269)	-	(334.045.380)
Giá trị còn lại	1.352.883.722	(16.702.269)	-	1.336.181.453

10. Chi phí trả trước

	31/12/2019	31/12/2018
a) Ngắn hạn	47.377.587	208.227.939
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng	8.498.863	3.605.834
- Chi phí trả trước ngắn hạn	38.878.724	204.622.105
b) Dài hạn	10.477.758.517	36.058.713.365
- Hoa hồng, môi giới	9.739.346.262	28.776.645.610
- Chi phí trả trước dài hạn khác	738.412.255	3.202.737.571
- Nhà mẫu	-	4.079.330.184
Tổng cộng	10.525.136.104	36.266.941.304

11. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2019	31/12/2018
a) Vay ngắn hạn	-	17.997.366.036
- Vay ngân hàng	-	15.000.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	2.997.366.036

b) Vay dài hạn	-	-
- Vay ngân hàng	-	-
Cộng	-	17.997.366.036

	31/12/2019	31/12/2018
12. Phải trả người bán	28.035.269.086	22.828.975.447
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty cổ phần Thang Máy Hoa Hoa	3.630.000.000	-
- Công ty TNHH Ứng Dụng Và PT CN An Việt	8.495.314.351	7.011.029.617
- Công ty cổ Phần Socon Việt Nam	5.811.134.663	11.889.931.725
- Công ty TNHH TMXD Và TV Đầu Tư Kiến Phát	1.478.297.115	-
- Công ty TNHH XD TM DV Phát Triển Việt Quang	2.068.000.000	-
- Trung Tâm Tư Vấn Và Kỹ Thuật Môi Trường	1.981.343.057	-
- Phải trả người bán khác	4.571.179.900	3.928.014.105
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	4.634.716.389	220.000.000
- Công ty CP Socon Việt Nam	3.634.777.479	-
- Công ty TNHH TM XD Và Tư Vấn Đầu Tư Kiến Phát	258.500.000	-
- Công ty TNHH TM Và Sản Xuất Nam Sơn	292.898.006	-
- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai- Archi	220.000.000	220.000.000
- Phải trả người bán khác	228.540.904	-
Cộng	32.669.985.475	23.048.975.447

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có

d) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

	31/12/2019	31/12/2018
13. Người mua trả tiền trước		
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	27.399.108.069	14.726.834.583
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	27.392.441.404	14.721.834.583
- Đối tượng khác	6.666.665	5.000.000
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	27.399.108.069	14.726.834.583

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>01/10/2019</u>	<u>Phải nộp trong kỳ</u>	<u>Đã nộp, khấu trừ trong kỳ</u>	<u>31/12/2019</u>
a) Phải nộp	4.399.876.184	20.925.250.380	15.209.156.813	10.115.969.751
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.008.594.503	12.530.916.672	7.270.882.562	9.268.628.613
- Thuế thu nhập cá nhân	391.281.681	1.333.472.231	877.412.774	847.341.138
- Thuế GTGT đầu ra	-	7.060.861.477	7.060.861.477	-
- Các loại thuế khác	-	-	-	-
b) Phải thu Thuế GTGT	01/10/2019	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2019
	9.716.692.310	4.955.723.723	2.782.208.496	11.890.207.537
15. Chi phí phải trả		31/12/2019		31/12/2018
a) Ngắn hạn		522.423.156		32.043.636.987
- Phí hoa hồng, môi giới		30.997.773		827.965.246
- Chi phí khác		491.425.383		1.341.472.627
- Trích chi phí thi công dự án Samsora		-		29.874.199.114
b) Dài hạn		-		-
Tổng cộng		522.423.156		32.043.636.987
16. Phải trả khác		31/12/2019		31/12/2018
a) Ngắn hạn		20.256.605.351		16.184.140.242
- Thu hộ phí bảo trì các dự án		19.475.868.408		13.031.047.889
- Khoản phải nộp thuế GTGT vãng lai		193.888.355		1.732.040.005
- Nhận ký quỹ, ký cược		473.897.004		571.823.001
- Cổ tức phải trả bằng tiền		65.216.880		102.814.380
- Khác		47.734.704		746.414.967
b) Dài hạn		-		247.140.600
- Nhận ký quỹ, ký cược		-		247.140.600
Tổng cộng		20.256.605.351		16.431.280.842

17. Doanh thu chưa thực hiện	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Công ty TNHH TM DV XNK XD Bầu Trời Việt	612.000.000	-

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kỳ	402.236.090.000	609.934.999	38.211.384.997	441.057.409.996
<i>Vốn góp tăng trong kỳ (chia cổ tức bằng cổ phiếu)</i>	<i>20.111.770.000</i>	-	-	<i>20.111.770.000</i>
<i>Lãi trong kỳ</i>	-	-	<i>48.673.459.982</i>	<i>48.673.459.982</i>
<i>Trích lập các quỹ</i>	-	-	-	-
<i>Chia cổ tức</i>	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	422.347.860.000	609.934.999	86.884.844.979	489.730.869.978

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019		31/12/2018	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Vốn đầu tư nhà nước	-	0%	-	0%
Vốn góp cổ đông khác	422.347.860.000	100%	402.236.090.000	100%
Cộng	422.347.860.000	100%	402.236.090.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>402.236.090.000</i>	<i>402.236.090.000</i>
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	<i>20.111.770.000</i>	-
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<i>422.347.860.000</i>	<i>402.236.090.000</i>

d) Cổ phiếu	31/12/2019	31/12/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.234.786	40.223.609
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.234.786	40.223.609
Cổ phiếu phổ thông	42.234.786	40.223.609
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.234.786	40.223.609
Cổ phiếu phổ thông	42.234.786	40.223.609
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	367.990.109.563	438.055.536.915
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.800.323.332	2.118.873.961
Doanh thu khác	36.000.000	-
Cộng	369.826.432.895	440.174.410.876
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Hàng bán bị trả lại	30.067.738.000	4.238.325.000
Cộng	30.067.738.000	4.238.325.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Doanh thu thuần hàng hóa bất động sản	337.922.371.563	433.817.211.915
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.800.323.332	2.118.873.961
Doanh thu khác	36.000.000	-
Cộng	339.758.694.895	435.936.085.876

	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hàng hóa bất động sản	243.127.405.756	319.318.837.375
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.772.591.750	6.142.899.680
Giá vốn khác	34.983.333	
Cộng	247.934.980.839	325.461.737.055
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	2.477.082.932	358.295.966
Doanh thu hoạt động tài chính khác	104.000.000	(131.115.847)
Cộng	2.581.082.932	227.180.119
6. Chi phí tài chính	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Lãi tiền vay		988.427.459
Chi phí tài chính khác	160.886.541	288.947.615
Cộng	160.886.541	1.277.375.074
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	6.610.773.835	4.715.259.698
- Chi phí lương	4.452.582.204	3.039.855.700
- Chi phí công cụ dụng cụ	31.408.515	44.668.044
- Chi phí khấu hao TSCĐ	74.715.341	36.043.466
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.120.701.916	733.882.070
- Chi phí khác bằng tiền	931.365.859	860.810.418
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	25.049.673.863	51.163.348.610
- Chi phí lương	788.923.852	1.586.494.400
- Chi phí công cụ dụng cụ	6.029.085	11.142.013
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	23.335.242.770	49.481.222.610
- Chi phí khác bằng tiền	919.478.156	84.489.587

8. Thu nhập khác	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	422.756.799	199.240.483
Thanh lý TS,CCDC	-	-
Thu nhập khác	900.202.340	244.601.114
Cộng	1.322.959.139	443.841.597

9. Chi phí khác	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	196.646.768	-
- Thanh lý TS,CCDC	-	-
- Chi phí khác	2.533.389.700	1.336.934.274
Cộng	2.730.036.468	1.336.934.274

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty được xác định với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế

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

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	61.176.385.420	52.652.452.881
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.338.241.772	816.140.768
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	62.514.627.192	53.468.593.649
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.502.925.438	10.693.718.730

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	48.673.459.982	41.958.734.151
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	48.673.459.982	41.958.734.151
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	42.234.786	40.223.609
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.152	1.043

12 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	114.854.932	1.178.004.813
Chi phí nhân công	6.659.681.685	5.889.836.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	91.417.610	83.370.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.558.794.282	53.924.026.338
Chi phí khác bằng tiền	2.008.290.939	946.270.102
Cộng	36.433.039.448	62.021.507.988

VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2019	Quý 4/2018
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Trả tiền cổ tức	-	14.916.000.000
		Cho vay	-	5.000.000.000
		Trả tiền cho vay	-	105.555.556
Công ty CP Sacom Tuyền	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	22.454.544	-

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2019	31/12/2018
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Lãi cho vay	438.451.388	-
		Phải thu khác	15.000.000.000	-
		Phải thu KH mua căn hộ Tân vạn	-	105.555.556
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	24.700.000	-
Phải thu về cho vay				
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho vay	-	5.000.000.000

2. 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, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2019	31/12/2018
Đến 1 năm	1.973.737.831	2.843.217.087
Trên 1 đến 5 năm	1.845.936.230	4.229.757.408
Trên 5 năm	-	-
Tổng cộng	3.819.674.061	7.072.974.495

Công ty là bên đi thuê

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

	31/12/2019	31/12/2018
Đến 1 năm	2.446.420.000	3.473.309.530
Trên 1 đến 5 năm	23.100.000	3.830.847.020
Tổng cộng	2.469.520.000	7.304.156.550

Tp.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2019

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Chung Thị Kiều Ngân

Tổng Giám đốc

Phương Quốc Vinh