SAM LAND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
VPGD: 178/6 Đường D1, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Tel: (+84) 8 35120002 - Fax: (+84) 8 35126392

Số 47 /2018/CV - SLD

Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----------∞*∞----------

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2018

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG 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 D1, P. 25, Q. 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 liên quan đến Báo cáo Thường niên 2017.

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 25/03/2018:

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

ĐẠI DIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3601028125 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
TP. BIÊN HÒA T. ĐỒNG NAI

CHUNG THỊ KIỀU NGÂN

Nơi gửi:
- *Như trên;*
- *Lưu VT*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Trụ sở chính KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình,TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại (028) 3512 0002
Fax (028) 3512 6392
Email info@samland.com.vn
Website www.samland.com.vn



SAM LAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM



SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG



MỤC LỤC

01 THÔNG TIN CHUNG

19 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

51 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

61 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

67 QUẢN TRỊ CÔNG TY

85 BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2017

THÔNG TIN CHUNG



Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Các giải thưởng tiêu biểu

Ngành nghề kinh doanh

Địa bàn hoạt động

Sơ đồ tổ chức

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT



SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Tên tiếng anh	SACOMLAND CORPORATION
Vốn điều lệ	402.236.090.000
Trụ sở chính	Khu công nghiệp Biên Hoà 1, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại	(028) 3512 0002
Fax	(028) 3512 6392
Email	info@samland.com.vn
Website	www.samland.com.vn
Giấy CNĐKDN	số 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008 thay đổi lần thứ 9 ngày 03/5/2017.

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.

Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom được chính thức thành lập từ ngày 07/07/2008, với 03 thành viên góp vốn, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom (nay là Công ty CP Sam Holdings) đóng góp hơn 98% vốn điều lệ.



Với số vốn điều lệ ban đầu đạt 200 tỷ đồng cùng với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây dựng, Công ty đã trực tiếp làm chủ đầu tư dự án đầu tiên là cao ốc căn hộ - văn phòng cao cấp SAMLAND Riverview. Đến năm 2012, dự án SAMLAND Riverview đã hoàn thành đúng tiến độ và ghi nhận dấu ấn đầu tiên cho thương hiệu SAMLAND trên thị trường bất động sản Tp HCM.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Phát triển

Tiếp nối thành công từ dự án đầu tiên trong vai trò chủ đầu tư, SAMLAND tiếp tục phát triển các dự án tương tự như chung cư Samland Airport, Khu phức hợp Samsora Riverside (Tân Vạn), và tiếp tục triển khai dự án Khu dân cư Long Tân – Phú Hội với quy mô hơn 55ha tại trung tâm hành chính Nhơn Trạch (Đồng Nai).

Với chiến lược định hình thương hiệu SAMLAND gắn với các sản phẩm tầm trung – cao cấp, Công ty đã thực hiện lựa chọn đầu tư thứ cấp vào các dự án như B2 Giai Việt và Hoàng Anh River View mang thương hiệu SAMLAND nhằm quảng bá hình ảnh thương hiệu đến với khách hàng cũng như nhà đầu tư.



Tăng vốn

Nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính vững chắc trong quá trình triển khai đồng thời các dự án, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 402 tỷ đồng. Đồng thời, SAMLAND tiếp tục hoàn thiện, xây dựng cơ cấu bộ máy quản trị và nhân lực vững mạnh để có thể đảm nhiệm nhiều dự án cùng lúc.



Định hướng phát triển

Với mục tiêu thực hiện chiến lược tăng tốc phát triển trong giai đoạn 2018 - 2023 (5 năm), SAMLAND chủ động đẩy nhanh tiến độ các dự án, tạo ra các sản phẩm đa dạng, có chất lượng được xây dựng bằng uy tín, tâm huyết và kinh nghiệm của mình. Hiện nay SAMLAND đang áp dụng phương thức quản trị hiện đại với đội ngũ nhân sự trẻ có chuyên môn cao, năng động và nhiệt huyết với nghề, quyết tâm xây dựng Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom và thương hiệu SAMLAND trở thành một thương hiệu chủ đầu tư uy tín hàng đầu trong thị trường Bất động sản.

SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

- Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là Kinh doanh Bất động sản
- Xây dựng nhà các loại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Chi tiết: Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí).

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



CÔNG TY MẸ

Công ty Cổ phần SAM Holdings

Giấy ĐKDN số 3600253537 cấp ngày 30/03/1998 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai, thay đổi lần thứ 23 ngày 28/11/2017.

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

Số cổ phần sở hữu: 30.000.000 cổ phần

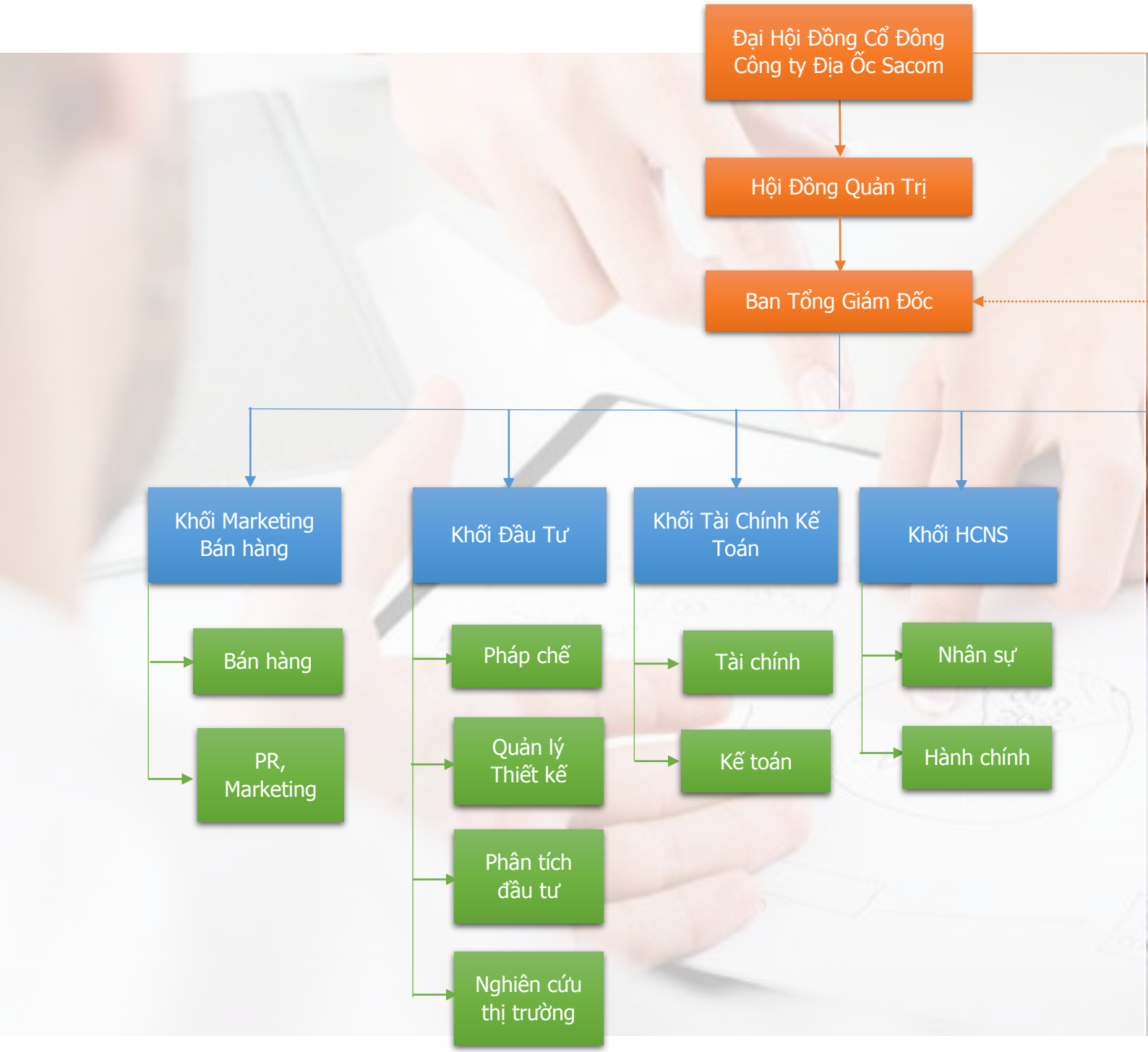
Tỷ lệ sở hữu: 74,58%

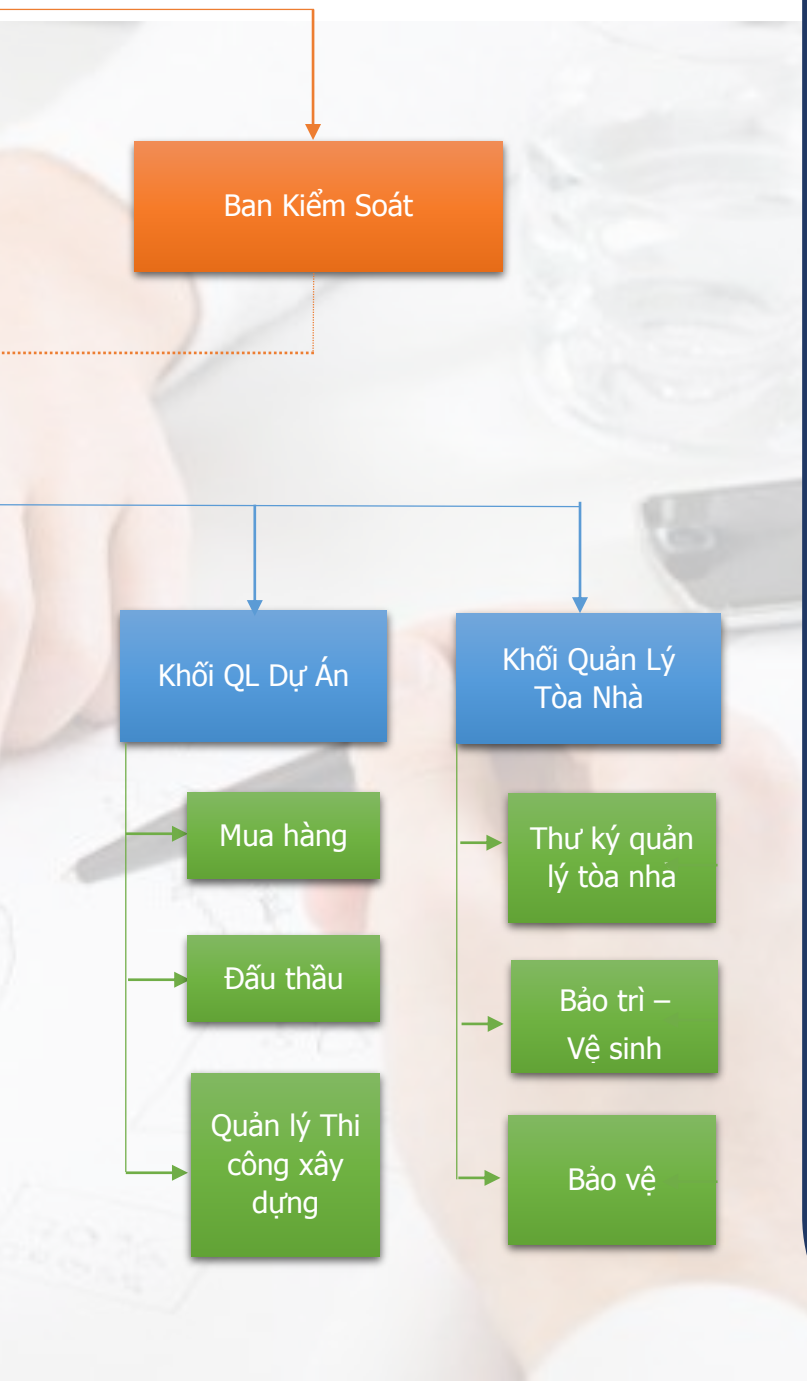
SAM HOLDINGS

Kết giá trị, nối niềm tin



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC


Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Địa Ốc Sacom
Hội Đồng Quản Trị
Ban Tổng Giám Đốc
Khối Marketing Bán hàng
Khối Đầu Tư
Khối Tài Chính Kế Toán
Khối HCNS
Bán hàng
PR, Marketing
Pháp chế
Quản lý Thiết kế
Phân tích đầu tư
Nghiên cứu thị trường
Tài chính
Kế toán
Nhân sự
Hành chính



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 nêu trên trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.



SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

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, nổ lực cải tiến.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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.
- ✓ Đóng góp lợi ích vì cộng đồng – xã hội.

Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh

Định hướng về sản phẩm, địa bàn

Nhóm 1: Căn hộ

Samland định hướng tập trung vào thị trường khu vực Hồ Chí Minh cũng như các khu vực giáp ranh như Đồng Nai, Bình Dương nhằm phát triển các tổ hợp chung cư có mức giá trung bình và khá (từ 15 triệu/m^2 tới 35 triệu/m^2).

Đối tượng khách hàng mà Samland hướng tới là các gia đình trẻ, qui mô nhỏ, có yêu cầu về diện tích ở mức trung bình, yêu cầu 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: Khu đô thị

Khu đô thị hoàn chỉnh với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có qui mô lớn từ 55-120 ha 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)... từ đó đưa ra các sản phẩm như nhà phố, biệt thự, trung tâm thương mại phù hợp với xu hướng thị trường.

Nhóm 3: Nhà phát triển dự án

Trở thành nhà phát triển dự án, với giá trị thương hiệu Samland, với tính chuyên nghiệp cao trong việc phát triển, đầu tư các dự án BDS, Samland sẽ 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 Hồ Chí Minh. Hà Nội...

Định hướng về vốn

Đẩy mạnh tìm kiếm, hợp tác với các đối tác tiềm năng có nguồn vốn cạnh tranh, có nhu cầu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản cũng như quỹ đất hiện hữu nhằm tạo hiệu quả cao cho các dự án của Công ty sẽ thực hiện trong thời gian tới.

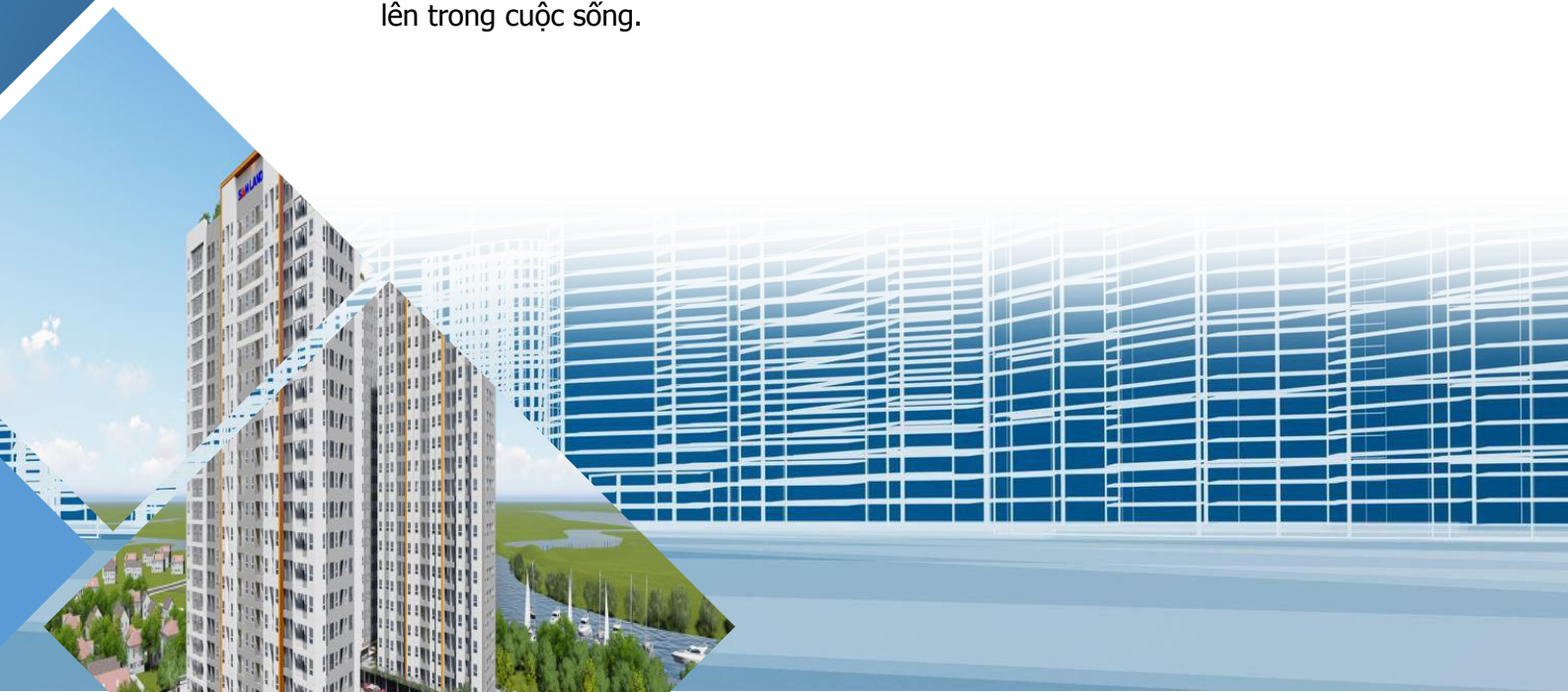
Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

Mục tiêu đối với môi trường

- Việc giảm thiểu tác động với môi trường luôn được Công ty chú trọng quan tâm trong tất cả các hoạt động kinh doanh của mình từ Đầu tư, Phát triển bất động sản, Xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng đến Kinh doanh dịch vụ quản lý tòa nhà.
- Ban Lãnh đạo Công ty luôn giám sát tác động môi trường thông qua việc sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên môi trường như năng lượng, nước, giảm thiểu tiếng ồn… góp phần vào hiệu quả hoạt động lâu dài và phát triển bền vững của Công ty. Các hoạt động cải tiến, đổi mới tạo ra các giá trị tích cực có tác động làm giảm ô nhiễm môi trường, nhất là trong các giai đoạn thực thi của dự án luôn luôn được đề cao và áp dụng và là yếu tố không thể thiếu trong với hoạt động kinh doanh của Công ty.

Mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng

Không chỉ làm tròn trách nhiệm của doanh nghiệp về thuế và tạo công ăn việc làm cho người lao động, tập thể Công ty cổ phần Địa ốc Sacom luôn cố gắng phát huy những hành động thiết thực chung tay phát triển một cộng đồng bền vững và nhân ái thông qua các chương trình thăm và tặng quà cho các trẻ em nghèo có hoàn cảnh khó khăn, thiếu điều kiện học tập tại các trung tâm trong và ngoài thành phố được tổ chức hằng năm, cũng như thông qua các chương trình xây dựng nhà tình thương do Tập đoàn phát động, nhằm đóng góp một phần trách nhiệm để giúp những cảnh đời bất hạnh có cơ hội vươn lên trong cuộc sống.





CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Theo kết quả công bố báo cáo kinh tế - xã hội năm 2017 của Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2017 ước tính tăng 6,81% so với năm 2016. Mức tăng trưởng năm này vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016, trong đó quý 1 tăng 5,15%; quý 2 tăng 6,28%; quý 3 tăng 7,46%; quý 4 tăng 7,65%. Trong bối cảnh bức tranh nền kinh tế 2017 đang dần khởi sắc, thị trường bất động sản có xu hướng thu hút nguồn đầu tư trong và ngoài nước nhờ vào các chính sách của nước ta trong việc tập trung phát triển hệ thống hạ tầng đô thị mới, trước hết là đường giao thông, cầu cạn trên cao, các tuyến Metro, đường sắt trên cao, xe buýt chất lượng cao, buýt đường sông,...

Là doanh nghiệp hoạt động trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với lĩnh vực kinh doanh chính hiện nay là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ bất động sản thì những biến động của nền kinh tế vĩ mô sẽ tác động không nhỏ đến tình hình hoạt động kinh doanh của công ty. Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Ban Lãnh đạo Công ty đã có sự điều chỉnh trong việc giải quyết tình trạng lệch pha cung - cầu hiện nay, giúp cho thị trường trở lại hướng phát triển lành mạnh, bền vững hơn. Samland đã có sự chuyển hướng mạnh sang phân khúc thị trường bất động sản có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp trong vùng đô thị. Ngoài ra, các bộ phận chuyên môn giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Lãnh đạo, từ đó sẽ dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp.

Rủi ro pháp luật

Luật Doanh nghiệp năm 2014 hiện là bộ luật chi phối trực tiếp việc tổ chức hoạt động của các doanh nghiệp Việt Nam. Ngoài ra, với đặc thù ngành nghề kinh doanh, Công ty còn phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Thuế,…Song song đó, việc vừa trở thành công ty đại chúng buộc hoạt động Công ty còn phải tuân thủ Luật Chứng khoán và các Nghị định, Thông tư và các văn bản dưới luật có liên quan khác. 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.

Hiện nay, Luật và các văn bản dưới luật tại Việt Nam trong quá trình tương đối hoàn thiện, với không ít điều khoản được thay đổi và chỉnh sửa, điển hình như Nghị định số 71/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 hướng dẫn về Quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng đã được ban hành nên việc áp dụng vào thực tế còn gặp nhiều khó khăn, do đó Ban Lãnh đạo Công ty đã cam kết trong việc tìm hiểu, nghiên cứu và bố trí nhân sự thích hợp nhằm điều chỉnh các văn bản pháp lý bao gồm Điều lệ hoạt động của Công ty và ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty không để vi phạm pháp luật.



RISK

Rủi ro cạnh tranh

Các ngành kinh doanh của Samland thường có mức độ cạnh tranh cao, điển hình là kinh doanh bất động sản và các đối thủ cạnh tranh của Công ty là những tập đoàn đa quốc gia, hoặc đối thủ trong nước chào bán sản phẩm, dịch vụ tương tự như Tập đoàn VinGroup, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn SSG, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Him Lam, Công ty CP BĐS Tiến Phước, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt,..và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land...Để tăng tính cạnh tranh, các doanh nghiệp Bất động sản trong nước đã bắt đầu "bắt tay" nhau để hợp lực thực hiện dự án và nâng sức cạnh tranh.

Những năm gần đây có thể là thời điểm đánh dấu việc hợp tác một cách chuyên nghiệp giữa các doanh nghiệp Bất động sản trong nước. Bắt kịp xu hướng cũng như quy luật tất yếu của thị trường, Samland không ngừng sáng tạo, đưa ra thị trường sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao nhằm mang hình ảnh của Công ty đến gần với thị trường hơn, cụ thể như ngày 04/12/2018 tại TPHCM vừa qua, Công ty cổ phần Địa ốc Sacom đã chính thức ký kết hợp đồng hợp tác phân phối độc quyền dự án Samsora Riverside – Dự án căn hộ phong cách Nhật Bản nằm ngay cửa ngõ khu Đông Sài Gòn với Đất Xanh Premium nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tăng cường mối quan hệ hợp tác giữa hai bên.

Rủi ro về môi trường

Trong quá trình xây dựng các dự án có thể phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước cho môi trường và khu dân cư xung quanh. Ngoài ra, khi bàn giao hay đưa vào hoạt động, các dự án phức hợp quy mô lớn có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sống, sinh thái ở những vùng lân cận, hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án đang thi công. Hiểu rõ tác động của những thay đổi này, Công ty luôn quan tâm cao độ đến tác động về môi trường trong mỗi dự án. Mỗi dự án của Công ty đều được những chuyên gia uy tín đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện. Ngoài ra, Samland còn áp dụng tiêu chuẩn tiên tiến nhất về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng nhằm góp phần hướng đến sự phát triển bền vững trong tương lai.





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 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. Do vậy đã có những 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 lãi suất

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua, lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất doanh nghiệp, v.v... Những điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Bằng đường lối chiến lược đúng đắn, Ban Lãnh đạo Công ty đã quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình, đồng thời theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại để tìm ra giải pháp kịp thời khắc phục rủi ro này.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



Tình hình sản xuất kinh doanh

Tổ chức nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Thông tin cổ đông

Phát triển bền vững



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Các chỉ tiêu chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2016	Năm 2017	% Năm 2017/ Năm2016
1	Tổng doanh thu	311.124	261.807	84,15%
	DT bán hàng hóa bất động sản	295.344	223.695	75,74%
	DT bán bất động sản đầu tư	-	23.230	-
	DT cung cấp dịch vụ	15.780	14.882	94,31%
2	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.997	29.608	98,70%
3	Lợi nhuận trước thuế	31.126	28.849	92,68%
4	Lợi nhuận sau thuế	24.822	22.441	90,41%

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

Khoản mục	Năm 2016	Tỷ trọng	Năm 2017	Tỷ trọng
Tổng doanh thu	311.124	100,00%	261.807	100,00%
DT bán hàng hóa bất động sản	295.344	94,93%	223.695	85,44%
DT bán bất động sản đầu tư	-	-	23.230	8,87%
DT cung cấp dịch vụ	15.780	5,07%	14.882	5,68%



Nhận xét

Công ty đang đi đúng lộ trình với kỳ vọng trở thành nhà đầu tư và phát triển dự án chuyên nghiệp. Hiện nay, SAMLAND đang tập trung vào các chung cư tiện ích với mức giá trung bình & khá, và dự kiến sẽ phát triển thêm những dự án căn hộ, các khu phức hợp đô thị hiện đại và nhân văn với đầy đủ tiện ích khép kín tại Khu Nam Sài Gòn trong tương lai. SAMLAND 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:

- Tập trung phát triển dòng sản phẩm SAMSORA - nhắm tới phân khúc căn hộ trung bình - trung bình khá;
- Nâng cao năng lực đáp ứng yêu cầu của khách hàng tại các dự án bất động sản;
- Tăng cường hợp tác phát triển các dự án bất động sản;
- 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.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
2	Bà Chung Thị Kiều Ngân	PTGĐ kiêm Kế Toán trưởng
3	Ông Hồ Bạch Thảo	Phó TGĐ



Ông PHẠM NGỌC TÙNG

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên	**PHẠM NGỌC TÙNG**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	05/09/1977
Nơi sinh	Hà Nội
CMND	013190203
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	30 Ngõ 545 Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ QTKD
Quá trình công tác	
• Từ 2000 đến 2001	Chuyên viên Tổng cục hậu cần - Bộ Quốc Phòng
• Từ 01/2002 đến 12/2006	Trưởng Phòng kinh doanh - LG Electronics Viet Nam
• Từ 01/2007 đến 02/2010	Giám đốc đầu tư và phát triển kinh doanh/ Trợ lý Chủ tịch HĐQT - Khu Đô Thị ECOPARK (VIHAJICO)
• Từ 02/2010 đến 12/2012	Giám đốc kinh doanh - HIBRAND- HÀN QUỐC (KHU ĐÔ THỊ DEAWOOCLEVE)
• Từ 01/2013 đến 06/2014	Phó Tổng Giám đốc (Đầu tư & Bán hàng) – NGC (Khu công nghiệp và đô thị)
• Từ 2015 đến 2016	Giám đốc điều phối dự án đầu tư - S-G/VMD-Budapest
• Từ 03/2016 đến 10/2016	Phó Tổng Giám đốc - GENERALEXIM
• Từ 05/2016 đến 02/2017	Chủ tịch HĐQT– Công ty cổ phần Địa ốc Sacom
• Từ 02/2017 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Địa ốc Sacom Phó TGĐ Công ty CP Sam Holdings
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sam Holdings.
Tổng số cổ phần nắm giữ	Đại diện phần vốn Sam Holdings tại Công ty CP Địa ốc Sacom: 30.000.000 cổ phần Số cổ phần cá nhân sở hữu: 100 (0,0002%)
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty	Vợ: Nguyễn Diệu Linh: 100 cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Bà CHUNG THỊ KIỀU NGÂN – Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Họ và tên	**CHUNG THỊ KIỀU NGÂN**
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	12/12/1979
Nơi sinh	Tiền Giang
CMND	025903463
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Căn hộ số 4.2, Chung cư Samland, số 178/6, Đường D1, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
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 Thương mại Thời Đại
• Từ 12/2001 đến 06/2007	Kế toán trưởng tại Cty TNHH xây dựng Thương mại Thời Đại
• Từ 07/2007 đến 05/2009	Kế toán tổng hợp tại Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Thị Nghè
• Từ 06/2009 đến 03/2017	Kế toán trưởng kiêm Thư ký HĐQT tại Cty CP Địa ốc Sacom
• Từ 03/2017 đến nay	Phó TGĐ tại Cty CP Địa ốc Sacom
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết	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 Số cổ phần cá nhân sở hữu: 1.900 cổ phần (tương đương 0,0047%)
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Ông HỒ BẠCH THẢO – Phó Tổng Giám đốc

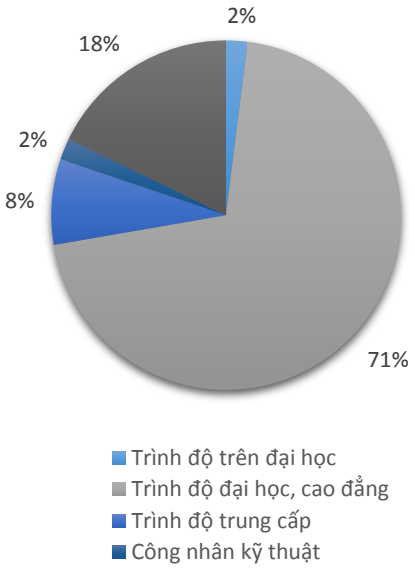
Họ và tên	**HỒ BẠCH THẢO**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	15/11/1976
Nơi sinh	An Giang
CMND	024475048
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	77/22F Ngô Gia Tự, p. 02, q. 10, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
• Từ 2000 đến 2002	Kỹ sư thiết kế & giám sát thi công tại Cty Tư vấn và Đầu tư kỹ thuật cơ điện
• Từ 2002 đến 2003	Kỹ sư thiết kế công trình tại Cty TNHH xây dựng Việt Long
• Từ 2003 đến 2004	Kỹ sư quản lý dự án cảng dầu thực vật Gò Ô Môi tại Cty dầu thực vật hương liệu mỹ phẩm Việt Nam
• Từ 2004 đến 2014	Giám đốc điều hành tại Cty TNHH Tư vấn xây dựng Thiện Nghệ
• Từ 04/2014 đến 10/2015	Trưởng phòng Dự án tại Cty CP Địa ốc Sacom
• Từ 11/2015 đến 03/2017	Giám đốc Dự án tại Cty CP Địa ốc Sacom
• Từ 03/2017 đến nay	Phó TGĐ tại Cty CP Địa ốc Sacom
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết	Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Dự án
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 Số cổ phần cá nhân sở hữu: 2.500 cổ phần (tương đương 0,01%)
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Số lượng cán bộ nhân viên

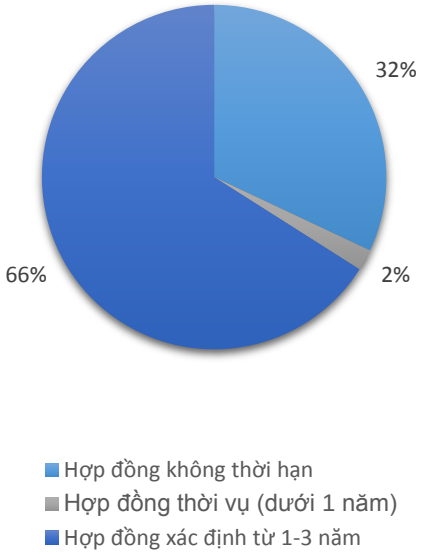
STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	**Theo trình độ lao động**		
1	Trình độ trên đại học	1	2%
2	Trình độ đại học, cao đẳng	44	71%
3	Trình độ trung cấp	5	8%
4	Công nhân kỹ thuật	1	2%
5	Lao động phổ thông	11	18%
II	**Theo loại hợp đồng lao động**		
1	Hợp đồng không thời hạn	20	32%
2	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	1	2%
3	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	41	66%
III	**Theo giới tính**		
1	Nam	33	53%
2	Nữ	29	47%



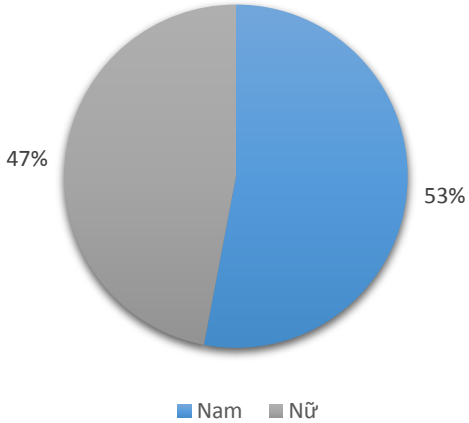
Theo trình độ lao động



Theo loại hợp đồng lao động



Theo giới tính





Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Tổng số lượng người lao động (người)	43	42	54	62
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	8.372.898	9.169.127	8.395.040	10.068.015



Chính sách nhân sự

Về đào tạo

Đào tạo nhân sự mới: Để hỗ trợ nhân viên mới nhanh chóng làm quen, hòa nhập với môi trường làm việc cũng như công việc, bộ phận nhân sự và các bộ phận chuyên môn liên quan sẽ thực hiện đào tạo ban đầu giúp nhân viên mới hiểu về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

Đào tạo nghiệp vụ: Trong suốt quá trình làm việc tại công ty, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ theo sát, hướng dẫn công việc cho nhân viên mới/ nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Ngoài ra hằng năm, công ty thường xuyên tổ chức, thuê chuyên gia bên ngoài tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm, phù hợp với từng bộ phận để hỗ trợ nâng cao hiệu quả trong quá trình làm việc.

Đào tạo nghiệp vụ quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng trong công tác điều hành, Công ty luôn tao điều kiện cho các thành viên ban điều hành được đào tạo chuyên sâu về công tác quản trị nhằm nâng cao hiệu quả, vai trò của người quản lý.



Về chính sách lương thưởng

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 hàng năm, công ty sẽ đánh giá lại năng lực cán bộ nhân viên dựa vào 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.

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.

Về phúc lợi, đãi ngộ

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 TD-TT, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng 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 canh 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, Quốc tế Lao động, Tết Trung thu, Quốc khánh 2/9, sinh nhật nhân viên có ngày sinh trong tháng… 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…tuỳ theo vị trí và đặc thù công việc của từng bộ phận.





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư

CHUNG CƯ CAO TẦNG SAMLAND RIVERVIEW

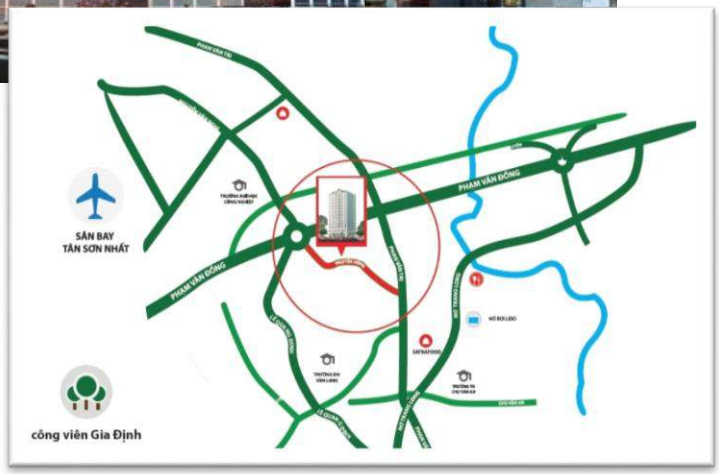




- Vị trí: Số 178/6 Đường D1, phường 25, quận Bình Thanh, Tp Hồ Chí Minh
- Quy mô dự án: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 10.458 m2 bao gồm 1 tầng hầm, 1 tầng bán hầm, 2 tầng thương mại văn phòng và 10 tầng căn hộ chung cư với hơn 70 căn hộ có diện tích trung bình từ 83 – 88 m2/ căn.
- Tiến độ thực hiện: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

CHUNG CƯ SAMLAND AIRPORT





- Vị trí: Số 31 Nguyên Hồng, P.1 Gò Vấp, TP.HCM. Dự án nằm tại nút kết giao thông giữa quận Bình Thạnh, quận Gò Vấp và quận Tân Bình, tiếp giáp trục đường lớn Phạm Văn Đồng, mặt tiền đường rộng 20 m.
- Quy mô dự án: Dự án có tổng diện tích sàn đạt 9.305 m2 bao gồm 02 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 xây dựng: 2015 - 2016

CHUNG CƯ CAO TẦNG SAMLAND RIVERSIDE



- Vị trí: Số 147 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.
- Quy mô dự án: Với tổng mức đầu tư là 260 tỷ đồng, dự án có tổng diện tích sàn đạt 19.542 m2 bao gồm 02 tầng hầm, 03 tầng thương mại dịch vụ văn phòng và 19 tầng căn hộ chung cư với hơn 138 căn hộ, có diện tích trung bình từ 47 – 91 m2/căn.
- Tình hình thực hiện: Dự án đang trong quá trình thi công.
- Thời gian triển khai xây dựng: 2016 - 2018

KHU PHỨC HỢP SAMSORA RIVERSIDE



- Vị trí: Quyết Thắng, Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương.
- Quy mô dự án: Với tổng mức đầu tư hơn 645 tỷ đồng, dự án bao gồm 3 blocks chung cư cao tầng, tích hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, bao gồm 23 tầng cao với hơn 1.125 căn hộ chung cư và 11 căn shophouse. Các căn hộ có diện tích trung bình từ 34 – 56 m2.
- Tình hình thực hiện: Đã có quyết định giao đất của UBND Tỉnh Bình Dương và Giấy phép xây dựng.
- Thời gian triển khai xây dựng: 2017 - 2019

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ SACOM LONG TÂN – PHÚ HỘI



- Vị trí: Xã Long Tân – Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

  Dự án có ưu thế toạ lạc ngay tại trung tâm huyện Nhơn Trạch, nằm trong khu vực được bao quanh bởi sông Sài Gòn và hệ thống kênh rạch, tạo nên hệ sinh thái trong lành với nhiều mảng xanh. Bên cạnh đí, dự án còn đón đầu thị trường khu Đông với hàng loạt dự án hạ tầng sẽ hình thành trong tương lai điển hình như Sân bay Long Thành, đường Cao tốc Bến Lức – Long Thành, Cầu Cát Lái & Cầu Quận 9.

- Quy mô dự án: 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 mai dịch vụ, trường học, hành chính,...

- Tình hình thực hiện: Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư từ UBND tỉnh Đồng Nai

- Thời gian triển khai xây dựng: 2017 – 2025.

CHUNG CƯ SAMSORA PREMIER 105

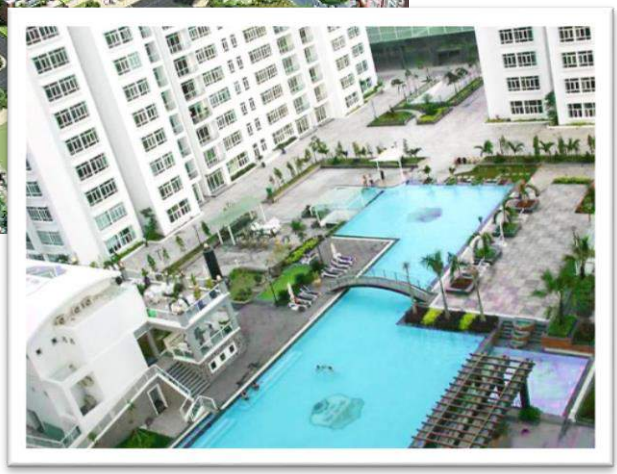


- Vị trí: Số 105 đường Chu Văn An, phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- Quy mô dự án: Với tổng mức đầu tư gần 1.300 tỷ, dự án được thực hiện trên khu đất có tổng diện tích đạt 6.000 m2, trong đó diện tích xây dựng là 2.600m2, bao gồm 40 tầng với 3 tầng hầm, 6 tầng văn phòng thương mại dịch vụ, 29 tầng căn hộ (696 căn), 1 tầng kỹ thuật, 1 tầng mái.
- Tình hình thực hiện: Dự án đã có giấy phép xây dựng.
- Thời gian triển khai xây dựng: 2017 - 2019

Dự án Công ty đầu tư thứ cấp

CHUNG CƯ SAMLAND B2 GIAI VIỆT





- Vị trí: Dự án tọa lạc tại số 346 Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp HCM, với vị trí đắc địa nằm tại trung tâm hành chính quận 8 với hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, có thể dễ dàng di chuyển vào trung tâm quận 1, quận 5 chỉ với 15' đi xe.
- Quy mô dự án: Dự án nằm trong khu quy hoạch có tổng diện tích đất hơn 42.250m2 với mật độ xây dựng toàn khu là 25% bao gồm 4 chung cư cao tầng (29 – 30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Mỗi cao ốc đều được thiết kế với 4 mặt thông gió, tạo nên một không gian thông thoáng và nhận được ánh sáng tự nhiên cho từng căn hộ.

  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 thiện và đưa vào hoạt động từ năm 2013.

CHUNG CƯ HOÀNG ANH RIVER VIEW



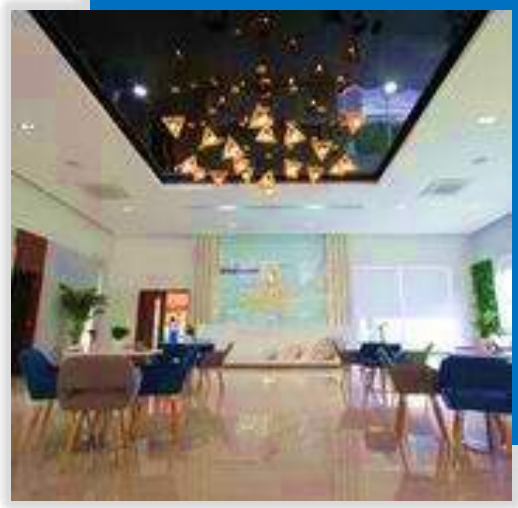


- Vị trí: Dự án tọa lạc tại số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM. Dự án nằm trong tổng thể khu dân cư cao cấp Thảo Điền với vị trí đắc địa gồm 3 mặt đều có hướng nhìn ra Sông Sài Gòn, cách trung tâm quận 1 chỉ với 2km và cách cầu Sài Gòn 500m. Ngoài các tiện ích nội khu như hồ bơi, 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: 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. Cảnh quan thông thoáng với 3 mặt đều nhìn trực diện ra sông Sài gòn và các biệt thự cao cấp khác trong tổng thể khu Thảo Điền.
- Tình hình thực hiện: Dự án đã hoàn thiện và đưa vào hoạt động từ năm 2013.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% 2017/2016
1	Tổng giá trị tài sản	851.526	629.536	73,93%
2	Doanh thu thuần	308.780	255.076	82,61%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.997	29.608	98,70%
4	Lợi nhuận khác	1.129	(759)	-
5	Lợi nhuận trước thuế	31.126	28.849	92,68%
6	Lợi nhuận sau thuế	24.822	22.441	90,41%
7	Giá trị sổ sách/ cổ phiếu (VNĐ)	10.632	10.573	99,44%





Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,53	3,92
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,39	1,94
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	49,78%	32,44%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	99,11%	48,03%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,40	0,71
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,37	0,34
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,04%	8,80%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,86%	5,26%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quâ	%	2,97%	3,03%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	9,71%	11,61%



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 31/12/2017)

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
	Cổ đông trong nước	**40.223.609**	**402.236.090.000**	**100%**
1	Cá nhân	10.223.609	102.236.090.000	25,42%
2	Tổ chức	30.000.000	300.000.000.000	74,58%
	Cổ đông nước ngoài	**-**	**-**	**-**
1	Cá nhân	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-
	Tổng cộng	**40.223.609**	**402.236.090.000**	**100%**

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

Giao dịch cổ phiếu quỹ: không

Các chứng khoán khác: không

SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG



TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Các dự án do Samland thực hiện đều lựa chọn các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng, thông qua các hành động cụ thể như sau:

Khi lập các dự án đầu tư, SLD luôn tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia 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 tư 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.



SLD 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.Khi lập các dự án đầu tư, SLD luôn tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD; thiết kế và phát triển.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn ý thức trách nhiệm đối với môi trường thông qua việc liên tục kiểm soát, đánh giá tác động của hoạt động kinh doanh đến môi trường xung quanh để có những biện pháp xử lý, sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên tại khu vực hoạt động thi công.

Thường xuyên duy tu bảo quản tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Trang thiết bị máy móc hiện nay CTCP Địa ốc Sacom đang sử dụng được đánh giá là tiên tiến và thân thiện với môi trường. Công ty đảm bảo thu gom, vận chuyển và chuyển giao xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại tác động đến môi trường từ đó giúp người lao động có được sự an toàn trong quá trình thực hiện công việc được giao, vừa giữ được môi trường kinh doanh thông thoáng, sạch đẹp.

Khi xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chú ý đến những tác động trong quá trình hoạt động kinh doanh để có thể đề ra những chính sách hợp lí để tránh gây ảnh hưởng đến môi trường và tiết kiệm được chi phí. Công ty chưa từng bị xử phạt do không tuân thủ các quy định về môi trường.







Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách trả lương

Hằng năm, Công ty xây dựng quỹ lương trình Đại hội đồng cổ đông thông qua và chi trả theo quy chế, quy định của Công ty.





Chính sách khen thưởng, phúc lợi

Công ty căn cứ vào lợi nhuận hằng năm, trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, thông qua trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Căn cứ vào thành tích đạt được, Công ty tổ chức đánh giá, xem xét khen thưởng định kỳ và đột xuất cho các tập thể và các nhân có nhiều đóng góp. Ngoài ra nhân dịp Tết Nguyên đán, Tết Dương lịch và các ngày lễ trong năm, Công ty đều có trích quỹ phúc lợi để chăm lo đời sống cho cán bộ, công nhân viên theo Thỏa ước lao động tập thể.





Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm ý tế, bảo hiểm thất nghiệp

Công ty đã thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động theo quy định của Bộ Luật Lao động. Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tổ chức cho cán bộ, công nhân viên khám sức khỏe định kỳ, Công ty thực hiện đúng theo quy định.

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

Với nỗ lực không ngừng hướng đến cộng đồng trong suốt những năm qua, những giá trị thiết thực được tạo ra từ các hoạt động mang ý nghĩa phúc lợi xã hội cao *như Chương trình Vòng Quay Chia Sẻ được tổ chức vào ngày Doanh nhân vì cộng đồng*. Thông qua những chương trình ấy đã phần nào cải thiện và nâng cao chất lượng đời sống của người dân ở nhiều địa phương. Doanh nghiệp vẫn đang từng ngày duy trì mục tiêu hoạt động vì cộng đồng như một lời cam kết đối với xã hội, qua đó tiến những bước dài trên chặng đường đầu tư, phát triển bền vững.



Đánh giá kết quả hoạt động SXKD

Tình hình tài chính

Các cải tiến trong năm 2017

Kế hoạch phát triển năm 2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2017 qua là một năm đầy thử thách với Công ty cổ phần Địa ốc Sacom. Tuy kết quả kinh doanh chưa thể hoàn thành như kế hoạch đặt ra nhưng Ban Lãnh đạo Công ty đã luôn nỗ lực dẫn dắt Công ty theo định hướng tập trung vào phân khúc khách hàng có thu nhập cao và trung bình, luôn mang một thương hiệu SAMLAND trên mọi dự án được triển khai và đạt được thương hiệu trên thị trường. Tuy hiện nay chưa thể so sánh với các ông lớn khác trong ngành bất động sản như Novaland, Hà Đô, Vingroup… về kích cỡ và quy mô, nhưng Samland đang tiến hành nhiều dự án lớn nhằm thu hút khách hàng và nhà đầu tư, khẳng định vị thế ở phân khúc trung bình, khá và góp phần tăng quy mô của Công ty.







TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	TH 2017/ TH 2016	Tỷ trọng năm 2016	Tỷ trọng năm 2017
Tài sản ngắn hạn	728.989	535.441	73,45%	85,61%	85,05%
Tài sản dài hạn	122.537	94.095	76,79%	14,39%	14,95%
Tổng tài sản	**851.526**	**629.536**	**73,93%**	**100%**	**100%**

Về mặt cơ cấu tài sản hầu như không có nhiều biến đổi so với năm 2016, tài sản ngắn hạn vẫn chiếm phần lớn với tỷ trọng đạt 85,05% tổng tài sản của năm. Về giá trị tài sản, trong năm 2017, tổng tài sản đạt 629.536 triệu đồng, giảm 26,07% so với năm liền. Đồng thời tài sản dài hạn giảm khoảng 23,21 % đạt khoảng 94.095 triệu đồng so với cùng kỳ năm ngoái.



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	-	0,00%
Máy móc thiết bị	490.000.000	142.916.669	29,17%
Phương tiện vận tải	1.153.390.909	708.854.821	61,46%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	244.750.000	96.773.611	39,54%
Cộng	**2.028.240.909**	**948.545.101**	**46,77%**

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	TH 2017/ TH 2016	Tỷ trọng năm 2016	Tỷ trọng năm 2017
Nợ ngắn hạn	288.674	136.683	47,35%	68,11%	66,92%
Nợ dài hạn	135.184	67.565	49,98%	31,89%	33,08%
Tổng nợ phải trả	**423.858**	**204.249**	**48,19%**	**100,00%**	**100,00%**

Cơ cấu nợ phải trả năm 2017 giảm mạnh so với năm 2016. Phần lớn nợ phải trả của Công ty vẫn đến từ nợ ngắn hạn (chiếm 66,92% tổng dư nợ phải trả của Công ty). Nguyên nhân đến từ việc Công ty đẩy mạnh tất toán các khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn (146,5 tỷ đồng) nhằm lành mạnh hóa sức khỏe tài chính, giảm dần phụ thuộc vào nợ vay và chuẩn bị cho kế hoạch phát triển Công ty trong những năm tiếp theo.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2018

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018

Chỉ tiêu	Kế hoạch			
	Kế hoạch 2017	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch 2018	% tăng giảm so với năm 2017
Doanh thu thuần	520.651	255.075	510.039	99,96%
Lợi nhuận trước thuế	50.792	28.848	55.087	90,96%
Lợi nhuận sau thuế	40.634	22.441	44.070	96,38%
Vốn chủ sở hữu	402.236	402.236	402.236	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	7,81%	8,80%	8,60%	(0,20)%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	10,11%	5,58%	10,90%	5,32%

Kế hoạch đầu tư

Dự kiến trong năm 2018, Công ty triển khai đầu tư các dự án. Trong đó cụ thể như sau:

STT	Hạng mục đầu tư	Tổng mức đầu tư đến cuối 2018 (tỷ đồng)
1	Dự án Samland Riverside (147 Ung Văn Khiêm)	286
2	Dự án Samsora Riverside (Tân Vạn)	360
3	Dự án Nhơn Trạch 55ha	190
	Tổng cộng	**836**







Các biện pháp thực hiện kế hoạch năm 2018

Kinh Doanh

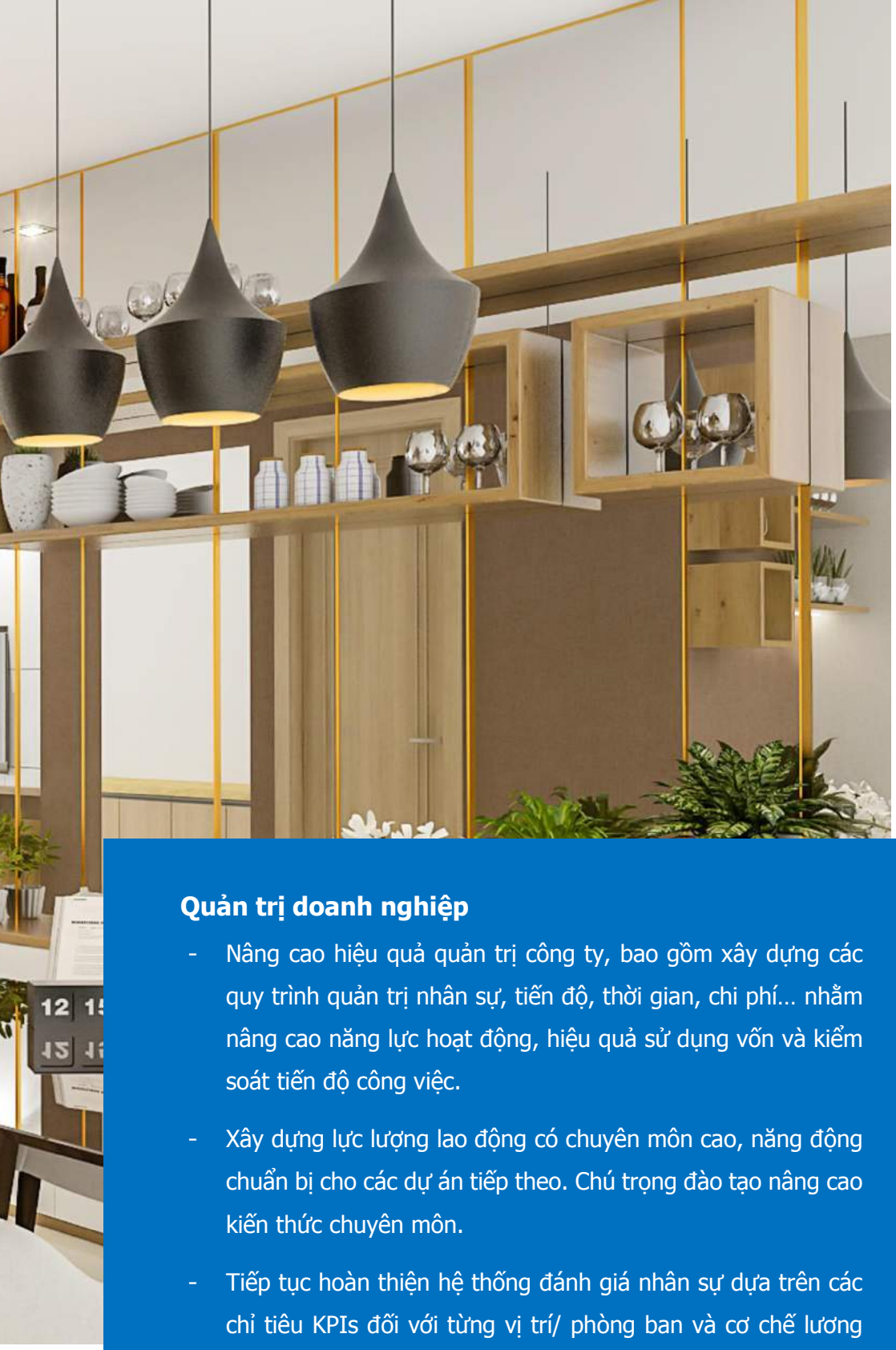
- Công ty tiếp tục đẩy mạnh các chương trình bán hàng đối với các sản phẩm còn lại với mức giá bán có lợi nhuận tối đa;
- Ban Điều Hành tìm kiếm nguồn cung, đề xuất quyết định đầu tư dự án thứ cấp nhằm gia tăng lợi nhuận;
- Trong năm 2018, Ban điều hành dự kiến sẽ phát triển bổ sung từ 1 đến 2 dự án;
- Liên kết khai thác, kinh doanh, mua bán lại tài sản/ bất động sản của các đối tác, đơn vị trong cùng hệ thống để gia tăng doanh thu.

Phát triển quỹ đất

- Đẩy mạnh hoàn thành thủ tục pháp lý đối với các dự án đang triển khai, xây dựng phương án đầu tư;
- Tìm kiếm, đánh giá và đầu tư các dự án nhỏ có diện tích từ 1-10ha tại khu vực Hồ Chí Minh, Lâm Đồng và các khu vực lân cận thành phố HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai nhằm xây dựng quỹ đất cho tương lai.

Quản trị thương hiệu

- Tiếp tục gia tăng các hoạt động marketing, PR nhằm xây dựng hình ảnh thương hiệu SAMLAND với vai trò chủ đầu tư uy tín, thân thiện;
- Mở rộng marketing thông qua các chương trình cộng đồng, nâng cao nhận diện thương hiệu.



Quản trị doanh nghiệp

- Nâng cao hiệu quả quản trị công ty, bao gồm xây dựng các quy trình quản trị nhân sự, tiến độ, thời gian, chi phí... nhằm nâng cao năng lực hoạt động, hiệu quả sử dụng vốn và kiểm soát tiến độ công việc.
- Xây dựng lực lượng lao động có chuyên môn cao, năng động chuẩn bị cho các dự án tiếp theo. Chú trọng đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống đánh giá nhân sự dựa trên các chỉ tiêu KPIs đối với từng vị trí/ phòng ban và cơ chế lương thưởng, nâng cao năng suất hiệu quả làm việc.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá về hoạt động của Ban điều hành

Định hướng kế hoạch năm 2018

ĐÁNH GIÁ
CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Kết quả sản xuất – kinh doanh năm 2017 thực hiện

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% 2017/2016
Tổng Doanh thu	311.124	261.807	84,15%
Lợi nhuận sau thuế	24.822	22.441	90,4%
Thuế TNDN nộp cho ngân sách	6.303	6.407	101,65%

Trong năm qua, Công ty đã cố gắng thực hiện các chỉ tiêu theo kế hoạch sản xuất kinh doanh đem lại lợi ích cho cổ đông. Đồng thời, luôn nỗ lực xây dựng được hình ảnh, quảng bá thương hiệu của mình, được sự ủng hộ của các khách hàng truyền thống, tạo được sự tin tưởng đối với khách hàng trong và ngoài nước.



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

Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát quá trình lãnh đạo, điều hành, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc Công ty căn cứ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Quyết nghị của Hội đồng quản trị ban hành;



Hàng tháng, Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp giao ban toàn Công ty. Thành phần bao gồm: Chủ tịch HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc các Phòng, đơn vị trực thuộc và Giám đốc các Công ty con để đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ trong tháng, đề ra kế hoạch chi tiết tháng tiếp theo.

Từ đó Hội đồng quản trị Công ty đưa ra các nhận xét sau:

- Ban giám đốc với trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý các hoạt động của Công ty, nên đã có những chính sách xử lý kịp thời các vấn đề khó khăn, cũng như các kế hoạch phát triển phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện những chiến lược mà Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị theo định kỳ và bất cứ khi nào cần thiết.





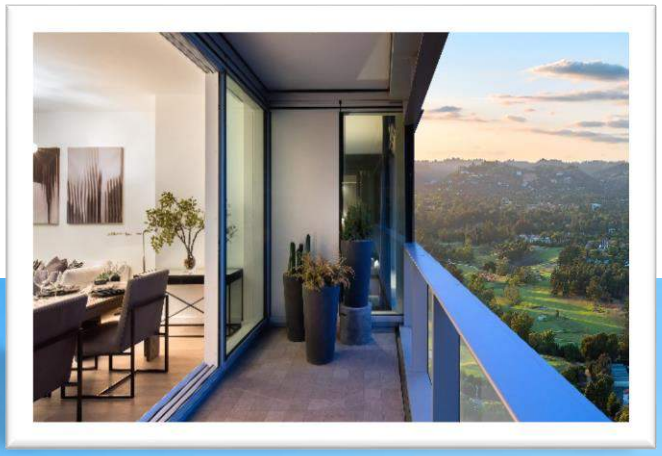
Các kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị chỉ đạo các phương án mở rộng hoạt động kinh doanh, đưa ra các nhận định, kế hoạch cho năm 2018 nhằm đẩy mạnh phát triển Công ty bền vững, nâng cao vị thế cạnh tranh trong ngành, cụ thể thông qua các chỉ tiêu sau:

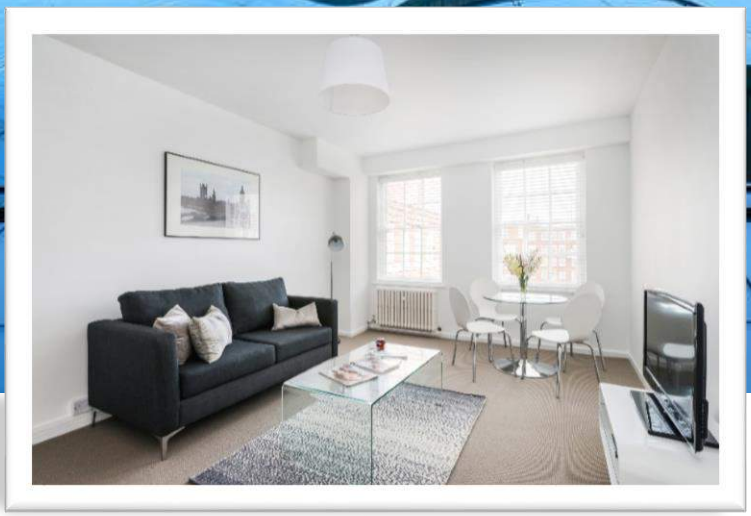
STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018
1	Doanh thu thuần	510.039
2	Lợi nhuận trước thuế	55.087
3	Lợi nhuận sau thuế	44.070
4	Cổ tức	7%

SAM LAND

KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG







BÁO CÁO
QUẢN TRỊ CÔNG TY



Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

của HĐQT, Ban TGĐ và BKS



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

(tại ngày 31/12/2017)

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trần Anh Vương	Thành viên HĐQT
3	Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
4	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT độc lập
5	Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT độc lập



Lý lịch Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên	**ĐÀO NGỌC THANH**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	30/12/1946
Nơi sinh	Hồng Thái, Ninh Giang , Hải Dương
CMND	030046000030
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư - Đại học Xây dựng Hà Nội
Quá trình công tác	
Từ 1971 đến 2004	Giảng viên chính, Chủ nhiệm bộ môn Trường Đại học Xây dựng
Từ 2006 đến 2013	Phó Chủ tịch HUDland
Từ 2004 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư & Phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico). Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana. Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Đầu tư Infinity Group. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sacom
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana. Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư & Phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico). Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Đầu tư Infinity Group.
Tổng số cổ phần nắm giữ	100 cổ phần (tương đương 0,0002%)
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Ông Phạm Ngọc Tùng – Thành viên HĐQT

Xem Lý lịch ở phần Ban Điều hành

Ông Trần Anh Vương – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**TRẦN ANH VƯƠNG**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	15/06/1972
Nơi sinh	Thái Bình
CMND	012207076
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ QTKD
Quá trình công tác	
Từ 1993 đến 1994	NV KD Cty giày may 32 – Bộ QP
Từ 1995 đến 1997	NV KD XNK Cty TNHH Thái Bình
Từ 1998 đến 1999	NV KD XNK Cty Đầu tư TMDV Ngân Hàng.
Từ 11/1999 đến 1/2000	PGĐ Cty TNHH Duy Phương.
Từ 03/2000 đến 06/2008	Giám đốc Cty TNHH Thép Bắc Việt.
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác	- Thành viên HĐQT Tổng Công ty Dược Việt Nam – CTCP - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư BVG - Chủ tịch HĐQT Công ty CP XNK Tổng hợp I VN - Thành viên HĐQT Công ty CP DV DL Phú Thọ - Tổng giám đốc Công ty CP Sam Holdings
Tổng số cổ phần nắm giữ:	100 cổ phần (tương đương 0,0002%)
Những người có liên quan năm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Bà Nguyễn Thu Hằng - Thành viên HĐQT

Họ và tên	**NGUYỄN THU HẰNG**
Ngày tháng năm sinh	01/01/1972
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
Từ 1994 đến 2005:	Công ty Phục vụ mặt đất Nội Bài - NIAGS – Sân Bay quốc tế Nội Bài - 4 năm nhân viên tài liệu khối Cargo Import - 5 năm Team leader khối Cargo Export
Từ 2005 đến 2010:	Công ty Cổ phần dịch vụ Hàng hóa – NCTS – 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
Từ 2010 đến 2015:	Công ty TNHH ALS Bắc Ninh (Liên doanh với Singapore) - Trưởng Phòng hành chính nhân sự
Từ 2015 đến 2016:	Công ty TNHH MTV nhà ga hàng hóa ALS – ALSC – Sân bay quốc tế Nội Bài. - Trưởng bộ phận hành chính nhân sự
Từ 2016 đến nay	- Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group - Trưởng Ban Hành chính Nhân sự Công ty cổ phần đầu tư Infinity Group
Từ 08/2017 – nay	Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc SACOM
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	- Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group - Trưởng Ban Hành chính Nhân sự Công ty cổ phần đầu tư Infinity Group
Số cổ phiếu nắm giữ:	50.100 cổ phần, chiếm 0,1246% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	50.100 cổ phần, chiếm 0,1246% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Ông Phương Xuân Thụy – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**PHƯƠNG XUÂN THỤY**
Ngày tháng năm sinh	22/03/1977
Nơi sinh	Lương tài, Bắc Ninh
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
10/1999 - 10/2001	Nhân viên bán hàng Công ty Unilever Việt Nam
11/2001 - 9/2002	Quản lý Văn phòng Công ty Phát triển kinh tế thanh niên
10/2002 - 12/2004	Phó Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên
1/2005 - 3/2011	Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên
6/2009 - 5/2012	Giám đốc Ban điều hành Dự án Xây dựng Trụ sở chính quyền Thủ đô Viêng chăn
7/2011-6/2012	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh
7/2012- Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh
8/2012- Nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam – HUD.UIC
4/2013-4/2016	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn kỹ nghệ gỗ Trường Thành
7/2014-Nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập đoàn đầu tư Việt Phương
7/2017-Nay	Chủ tịch HĐ Thành viên Công ty AMC-VAB
6/2017- Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sơn Trà
6/2017-Nay	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Công ty Infinity
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	- Phó Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP Việt Á - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập đoàn đầu tư Việt Phương; - Chủ tịch HĐTV Công ty AMC-VAB - Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Công ty Infinity - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sơn Trà
Tổng số cổ phần nắm giữ	100 cổ phần
Những người có liên quan năm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên HĐQT độc lập	16/08/2017	
2	Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT độc lập	16/08/2017	





Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	Từ ngày 11/04/2017	2/2	100%	-
2	Ông Trần Anh Vương	Thành viên	Từ ngày 24/05/2016	2/2	100%	-
3	Ông Hoàng Trí Cường	Thành viên	Đến ngày 11/04/2017	0/1	-	-
4	Ông Phạm Ngọc Tùng	Chủ tịch Thành viên	24/5/2016-11/4/2017 Từ 11/4/2017	2/2	100%	-
5	Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên	Từ ngày 16/08/2017	1/1	100%	-
6	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	Từ ngày 16/08/2017	1/1	100%	-

Trong năm, HĐQT đã đưa ra các quyết định, nghị quyết

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết Định	Ngày	Nội dung
01	01/2017/QĐ-HĐQT	02/01/2017	Điều chỉnh lương Kế toán trưởng Công ty đối với Bà Chung Thị Kiều Ngân
02	01/2017/NQ-HĐQT	21/02/2017	Thay đổi cơ cấu tổ chức công ty và Bổ nhiệm 02 Phó TGĐ
03	02/2017/QĐ-HĐQT	21/02/2017	Bổ nhiệm Bà Chung Thị Kiều Ngân giữ chức vụ Phó TGĐ Công ty
04	03/2017/QĐ-HĐQT	21/02/2017	Bổ nhiệm Ông Hồ Bạch Thảo giữ chức vụ Phó TGĐ Công ty
05	02/2017/NQ-HĐQT	12/04/2017	Thay đổi chức danh người đại diện theo pháp luật Công ty
06	03/2017/NQ-HĐQT	24/04/2017	Tuyển dụng và bổ nhiệm thêm 01 Phó TGĐ Công ty

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết Định	Ngày	Nội dung
07	04/2017/NQ-HĐQT	05/05/2017	Vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga CN Tp.HCM
08	05/2017/NQ-HĐQT	07/06/2017	Thống nhất cho Công ty Công ty CP XD PT Lĩnh Phong Conic vay 8,3 tỷ đồng
09	06/2017/NQ-HĐQT	29/06/2017	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2016
10	07/2017/NQ-HĐQT	03/07/2017	Thống nhất đồng ý hợp tác với Công ty CP ĐT XD Sài Gòn Hà Nội dự án tại địa chỉ 105 Chu Văn An, Hà Đông, Hà Nội
11	08/2017/NQ-HĐQT	03/07/2017	Phê duyệt đầu tư Dự án khu căn hộ Sacom Bình Thắng
12	09/2017/NQ-HĐQT	20/07/2017	Vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Việt Á- CN Tp. HCM
13	04/2017/QĐ-HĐQT	16/08/2017	Quyết định Ban hành Điều lệ Công ty CP địa ốc Sacom
14	05/2017/QĐ-HĐQT	16/08/2017	Quyết định Ban hành quy chế quản trị Công ty CP địa ốc Sacom
15	10/2017/NQ-HĐQT	10/10/2017	Tạm dừng đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, tăng vốn Điều lệ của Công ty
16	11/2017/NQ-HĐQT	17/10/2017	Tái ký Hợp đồng lao động đối với Ông Phạm Ngọc Tùng – TGĐ
17	12/2017/NQ-HĐQT	24/11/2017	- Tiếp tục hợp tác kinh doanh với Công ty CP XD PT Lĩnh Phong Conic Dự án Phượng Hoàng đến 30/8/2018. - Đồng ý điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2017: Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu đạt tối thiểu 5% - Giao Ban điều hành tiếp tục triển khai kế hoạch niêm yết trên sàn Hose - Giao Ban điều hành xây dựng lại kế hoạch kinh doanh năm 2018 và trình HĐQT trước ngày 31/01/2018 - Giao Ban điều hành giải quyết hàng tồn kho, trong trường hợp bán dưới giá vốn trình HĐQT xin ý kiến - Giao Ban điều hành bằng mọi biện pháp sớm hoàn tất thủ tục pháp lý DA Samland Riverside -Ung Văn Khiêm - Giao Ban điều hành lập phương án đầu tư và kế hoạch triển khai DA Nhơn Trạch và trình HĐQT trước ngày 28/02/2018 - Giao Ban điều hành triển khai thi công và bán hàng đúng theo quy định của pháp luật DA Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside) - Đồng ý chọn Công ty Đất Xanh Premium là Đơn vị tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Sacom Bình Thắng (Samsora Riverside).

BAN KIỂM SOÁT

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Mai Thanh Sơn	Trưởng Ban Kiểm Soát
2	Ông Võ Lê Duy Đức	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Vũ Quang Vịnh	Thành viên Ban kiểm soát





Lý lịch Ban kiểm soát

Ông Mai Thanh Sơn – Trưởng Ban Kiểm Soát

Họ và tên	**MAI THANH SƠN**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	27/10/1982
Nơi sinh	Bắc Kạn
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Kinh tế
Quá trình công tác	
Từ 9/2005 đến 12/2008	Chuyên viên tư vấn tài chính doanh nghiệp tại Cty CP chứng khoán Bảo Việt
Từ 01/2008 đến 12/2008	Trưởng Ban Kiểm soát – Cty CP Thủy điện Bắc Hà
Từ 01/2009 đến 07/2009	Trưởng bộ phận tư vấn tài chính doanh nghiệp tại Cty TNHH Chứng khoán NH Sacombank – CN Hà Nội
Từ 07/2009 đến 09/2009	Phó GĐ ban Tư vấn – Bảo lãnh phát hành tại Cty Chứng khoán Dầu khí (PSI)
Từ 09/2009 đến 06/2011	Phó phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp tại Cty CP CK Kim Long
Từ 07/2011 đến 09/2016	Trưởng ban Tài chính doanh nghiệp tại Cty CP CK Kim Long
Từ 07/2013 – nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Khoáng sản Bắc Kạn;
Từ 08/2013 – nay	Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Hoả Thiên
Từ 11/2016 – nay	Chuyên viên đầu tư cao cấp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM (nay là CTCP SAM Holdings)
Từ 04/2017 – nay	Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Địa ốc SACOM; Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Sacom Tuyền Lâm; Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Dây và Cáp SACOM
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Trưởng Ban Kiểm soát
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Khoáng sản Bắc Kạn; Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Hoả Thiên. Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Sacom Tuyền Lâm; Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Dây và Cáp SACOM
Tổng số cổ phần nắm giữ	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Ông Võ Lê Duy Đức – Thành viên BKS

Họ và tên	**VÕ LÊ DUY ĐỨC**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	24/07/1990
Nơi sinh	Thừa Thiên – Huế
CMND	191887680
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	3/9A Đặng Tất, Tổ 1, Khu vực 1, P. Hương Sơ, TP Huế , Tỉnh Thừa Thiên Huế
Số điện thoại	098 299 9027
Địa chỉ email	ducvo@samholdings.com.vn
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính – Ngân hàng ĐH Kinh tế TP.HCM Hội viên Hội Kế toán công chứng Australia (CPA Australia)
Quá trình công tác	
Từ 2012 đến 2015	Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Từ 2015 đến 2016	Chuyên viên tài chính cao cấp Quỹ đầu tư Gaw NP Capital
Từ 2016 đến nay	Trưởng phòng đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên BKS
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Trưởng phòng đầu tư Công ty Cổ phần SAM Holdings
Tổng số cổ phần nắm giữ	Không
Cam kết nắm giữ	Không
Những người có liên quan năm giữ cổ phiếu Công ty	Không
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 với Công ty	Không

Ông Vũ Quang Vịnh – Thành viên BKS

Họ và tên	**VŨ QUANG VỊNH**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	28/05/1975
Nơi sinh	Ninh Bình
CMND	037075000843
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Tổ 12, phường Kiến Hưng, q. Hà Đông, Hà Nội
Số điện thoại	0904 675 787
Địa chỉ email	vinhvu@samholdings.com.vn
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác	
Từ 1996 đến 1998	Kế toán tổng hợp tại Trung tâm TM Hàng hải (Vinalines)
Từ 2003 đến 2006	Chuyên viên tài chính kế toán tại Tổng Cty Tập đoàn Bảo Việt
Từ 2006 đến 2007	Quản lý marketing & Bán hàng tại Cty Bảo hiểm Nhân thọ Prévoir
Từ 2007 đến 05/2009	Trưởng phòng Tư vấn DN và Bảo lãnh Phát hành tại Cty CP Chứng khoán Bảo Minh
Từ 06/2009 đến 03/2010	Trưởng phòng Tư vấn DN và Bảo lãnh Phát hành tại Cty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
Từ 03/2010 đến 09/2014	Phó TGĐ, Giám đốc chi nhánh tại Cty CP Chứng khoán Bảo Minh
Từ 01/2015 đến 11/2015	Giám đốc Tư vấn tài chính doanh nghiệp tại Cty Cp Đầu tư Việt Nam (IVS)
Từ 11/2015 đến nay	Phó TGĐ Cty TNHH Capella Group
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên BKS
Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Phó TGĐ Cty TNHH Capella Group
Tổng số cổ phần nắm giữ	100 cổ phần
Cam kết nắm giữ	100 cổ phần
Những người có liên quan năm giữ cổ phiếu Công ty	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
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 có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

Tình hình thay đổi nhân sự trong Ban Kiểm soát năm 2017

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiêm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Thanh Xuân	Thành viên BKS		16/08/2017
2	Ông Võ Lê Duy Đức	Thành viên BKS	16/08/2017	

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

Trong năm qua Hội đồng quản trị đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Hàng quý, Hội đồng quản trị họp theo định kỳ, cần thiết tổ chức họp đột xuất để thống nhất cho ý kiến xử lý công việc; các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị giao cho Ban Giám đốc triển khai thực hiện.

Ban Giám đốc đã tích cực triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị giao đem lại hiệu quả trong kinh doanh. Ban Giám đốc bàn bạc, thống nhất phân công, lãnh đạo, chỉ đạo các phòng/ban/đơn vị trực thuộc triển khai cụ thể các nội dung Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị giao và báo cáo kết quả thực hiện cho Hội đồng quản trị.





Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát. Khi Ban Kiểm soát yêu cầu cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty thì Ban điều hành đều cung cấp đầy đủ theo yêu cầu.

SAMLAND

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGĐ và BKS

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị: đồng

STT	Họ và tên	Lương năm 2017	Thưởng	Cho Công ty vay	Vay của Công ty
1	**Hội đồng quản trị**				
	Đào Ngọc Thanh	135.012.821			
	Phạm Ngọc Tùng	139.341.025			
	Trần Anh Vương	116.007.692	80.000.000		
	Phương Xuân Thụy	38.307.692			
	Nguyễn Thu Hằng	38.307.692			
2	**Ban kiểm soát**				
	Mai Thanh Sơn	81.007.692			
	Vũ Quang Vịnh	54.005.129			
	Võ Lê Duy Đức	25.538.462			
3	**Ban điều hành**				
	Phạm Ngọc Tùng	556.916.667	210.000.000		
	Chung Thị Kiều Ngân	403.791.667	126.000.000		
	Hồ Bạch Thảo	399.086.567	96.000.000		



Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Tên cổ đông lớn	Chức vụ/Liên quan	Số lượng CP trước giao dịch	Giao dịch (Mua/Bán/Cho/Tặng/ Thừa kế)	Số lượng CP đã giao dịch	Số lượng CP sau giao dịch	Thời gian thực hiện
1	CTCP Sam Holdings	Công ty mẹ	40.000.000	Bán	10.000.000	30.000.000	14/11/17

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 đảm bảo theo đúng pháp luật, Điều lệ, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo được hoạt động của Công ty một cách suôn sẻ nhất; theo đuổi các mục tiêu vì 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, Công ty luôn tăng cường kiến thức quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thông qua việc cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo của UBCKNN, các cơ quan liên quan và các lớp học quản trị Công ty. 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.

Năm 2017 vừa qua, nước ta đã có nhiều sự đổi mới về mặt Pháp luật như Nghị định số 71/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 hướng dẫn về Quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng đã được ban hành nên việc áp dụng vào thực tế còn gặp nhiều khó khăn, do đó đòi hỏi SAMLAND phải có sự tìm hiểu, nghiên cứu và nhanh chóng chuẩn bị nhằm điều chỉnh các văn bản pháp lý và hoạt động công ty để phù hợp với quy định của Pháp luật.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH
KIỂM TOÁN NĂM 2017


REVENUES SUPPORTING CORE ACTIVITIES
(DOLLARS IN MILLIONS)
STUDENT TUITION AND FEES, NET
STATE EDUCATION APPROPRIATION
GRANTS AND CONTRACTS
SALES AND SERVICES—MEDICAL CENTER
INVESTMENT INCOME
OTHER REVENUES
PRIVATE GIFTS
TUITION AND FEES
SALES AND SERVICES—OTHER
STATE EDUCATIONAL APPROPRIATION
GRANTS AND CONTRACTS
SALES AND SERVICES—MEDICAL CENTER

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				ĐVT: Đồng
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**535.441.389.721**	**728.988.896.854**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***28.296.646.300***	***9.761.142.166***
111	1. Tiền		19.141.396.300	9.761.142.166
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.155.250.000	-
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***221.603.957.391***	***364.286.132.378***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	91.533.965.920	108.145.389.664
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.875.067.219	37.002.322.438
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	86.440.000.000	170.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	36.754.924.252	49.138.420.276
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***270.087.021.192***	***327.986.471.345***
141	1. Hàng tồn kho		270.087.021.192	327.986.471.345
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***15.453.764.838***	***26.955.150.965***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		73.414.993	41.612.124
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	15.380.349.845	26.913.538.841
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**94.094.520.034**	**122.537.381.608**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***66.727.170.437***	***40.648.221.163***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	62.090.158.544	40.615.221.163
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	4.637.011.893	33.000.000
220	***II. Tài sản cố định***	***11***	***948.545.101***	***4.025.607.529***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		948.545.101	4.025.607.529
222	Nguyên giá		2.028.240.909	6.322.752.527
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.079.695.808)	(2.297.144.998)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***1.469.799.605***	***10.977.899.306***
231	1. Nguyên giá		1.670.226.833	12.717.425.894
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(200.427.228)	(1.739.526.588)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		-	***57.973.451.621***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	57.973.451.621
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***24.949.004.891***	***8.912.201.989***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	24.949.004.891	8.912.201.989
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**629.535.909.755**	**851.526.278.462**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**204.248.539.392**	**423.857.991.899**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***136.683.402.886***	***288.673.604.216***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	4.540.923.237	3.501.880.092
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	15.603.093.685	10.696.433.325
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.070.497.422	3.985.452.768
314	4. Phải trả người lao động		2.432.069.287	2.409.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.009.561.430	3.347.801.596
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		32.727.272	136.000.454
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	21.255.797.584	32.325.010.067
320	8. Vay ngắn hạn	18	85.483.915.158	232.047.716.103
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		254.817.811	224.309.811
330	***II. Nợ dài hạn***		***67.565.136.506***	***135.184.387.683***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	13	7.319.220.713	82.077.377.323
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	50.762.000.666	50.000.000.000
338	3. Vay dài hạn	18	9.483.915.127	3.107.010.360
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**425.287.370.363**	**427.668.286.563**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***19***	***425.287.370.363***	***427.668.286.563***
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		22.441.345.364	24.822.261.564
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		-	-
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*22.441.345.364*	*24.822.261.564*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**629.535.909.755**	**851.526.278.462**

Hà Thị Kim Thoa
Người lập

Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Phạm Ngọc Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2018

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	261.807.104.469	311.124.419.638
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(6.731.347.500)	(2.344.053.888)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	255.075.756.969	308.780.365.750
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(212.858.926.476)	(264.018.585.686)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.216.830.493	44.761.780.064
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	19.289.502.535	10.832.201.424
22	7. Chi phí tài chính	22	(13.672.785.497)	(11.423.478.136)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(13.601.800.947)*	*(11.401.959.136)*
25	8. Chi phí bán hàng	23	(10.205.412.338)	(8.006.323.762)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(8.020.534.688)	(6.167.068.472)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.607.600.505	29.997.111.118
31	11. Thu nhập khác	24	1.026.211.124	1.572.085.754
32	12. Chi phí khác	24	(1.785.262.497)	(443.555.929)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	24	(759.051.373)	1.128.529.825
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.848.549.132	31.125.640.943
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(6.407.203.768)	(6.303.379.379)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.441.345.364	24.822.261.564
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	558	562
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.4	558	562

Hà Thị Kim Thoa	Chung Thị Kiều Ngân	Phạm Ngọc Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Ngày 26 tháng 2 năm 2018

Bảng lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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**		**28.848.549.132**	**31.125.640.943**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 12	882.382.635	1.030.840.129
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(31.080.836.677)	(10.832.201.424)
06	Chi phí lãi vay	22	13.601.800.947	11.401.959.136
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**12.251.896.037**	**32.726.238.784**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		44.716.176.601	(77.549.193.620)
10	Giảm hàng tồn kho		115.872.901.774	171.589.910.781
11	Giảm các khoản phải trả		(83.218.211.467)	(210.247.501.361)
12	Tăng chi phí trả trước		(16.068.605.771)	(4.192.503.574)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.077.141.632)	(10.111.734.324)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.336.207.945)	(4.157.482.547)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**55.140.807.597**	**(101.942.265.861)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(71.850.000)	(3.383.685.000)
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		(8.300.000.000)	(140.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		91.860.000.000	1.250.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		19.149.740.643	594.485.723
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**126.203.854.279**	**(141.539.199.277)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	179.242.722.676	317.695.933.714
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(319.429.618.854)	(104.016.123.985)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.1	(22.622.261.564)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(162.809.157.742)**	**213.679.809.729**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**18.535.504.134**	**(29.801.655.409)**
60	**Tiền đầu năm**		**9.761.142.166**	**39.562.797.575**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**28.296.646.300**	**9.761.142.166**

Hà Thị Kim Thoa	Chung Thị Kiều Ngân	Phạm Ngọc Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

Ngày 26 tháng 2 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 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 2017 là 62 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 55).

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.

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

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 cấn 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.

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 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.

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 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.

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.

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 các 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	286.605.271	310.570.839
Tiền gửi ngân hàng	18.854.791.029	9.450.571.327
Các khoản tương đương tiền *(*)*	9.155.250.000	-
TỔNG CỘNG	**28.296.646.300**	**9.761.142.166**

(*) 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	**91.533.965.920**	**108.145.389.664**
Phải thu từ khách hàng	91.533.965.920	108.073.889.664
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	-	71.500.000
Dài hạn	**62.090.158.544**	**40.615.221.163**
Phải thu từ khách hàng	62.090.158.544	40.615.221.163
TỔNG CỘNG	**153.624.124.464**	**148.760.610.827**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	6.875.067.219	16.502.322.438
- *Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Quản lý Hồng Ngọc*	*3.709.734.508*	*15.322.567.399*
- *Công ty TNHH Ứng dụng và Phát triển Công nghệ An Việt*	*2.422.640.000*	-
- *Các khoản trả trước khác*	*742.692.711*	*1.179.755.039*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	-	20.500.000.000
TỔNG CỘNG	**6.875.067.219**	**37.002.322.438**

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)*	81.000.000.000	170.000.000.000
Cho vay bên khác *(ii)*	5.440.000.000	-
TỔNG CỘNG	**86.440.000.000**	**170.000.000.000**

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

Bên vay	*Số cuối năm*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*(%/năm)*	
Công ty *Cổ phần Sam Holdings* *(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom)*			
Hợp đồng số 02/2016/SACOM/HDVV-PL1 ngày 5 tháng 10 năm 2017	45.000.000.000	9,5	Tín chấp
Hợp đồng số 01/2016/SACOM/HDVV-PL2 ngày 5 tháng 10 năm 2017	18.000.000.000	9,5	Tín chấp
Hợp đồng số 03/2016/SACOM/HDVV-PL3 ngày 5 tháng 10 năm 2017	18.000.000.000	9,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**81.000.000.000**		

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

Bên vay	*Số cuối năm*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*(%/năm)*	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Lĩnh 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.

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**36.754.924.252**	**49.138.420.276**
Góp vốn trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") *(i)*	20.000.000.000	20.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.088.825.000	100.000.000
Phải thu lãi cho vay, hợp tác kinh doanh	8.816.033.431	10.380.625.000
Ủy thác đầu tư	-	17.000.000.000
Khác	2.850.065.821	1.657.795.276
Dài hạn	**4.637.011.893**	**33.000.000**
Ký quỹ, ký cược	4.637.011.893	-
Khác	-	33.000.000
TỔNG CỘNG	**41.391.936.145**	**49.171.420.276**
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	*7.155.982.399*	*27.413.625.000*
Phải thu bên khác	*34.235.953.746*	*21.757.795.276*

(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.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang *(i)*	196.100.559.187	92.782.803.093
Hàng hóa bất động sản *(ii)*	73.701.940.885	234.967.610.589
Công cụ, dụng cụ	123.075.507	21.046.235
Nguyên liệu, vật liệu	161.445.613	215.011.428
TỔNG CỘNG	**270.087.021.192**	**327.986.471.345**

(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 *(*)*	105.221.914.410	71.806.919.442
Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch	71.499.801.676	-
Dự án Chung cư Samland Airport	4.937.604.378	20.975.883.651
Dự án Khu Phức hợp Tân Vạn	14.441.238.723	-
TỔNG CỘNG	**196.100.559.187**	**92.782.803.093**

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 *(*)*	59.625.244.885	177.785.338.589
Dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Riverview	14.076.696.000	57.182.272.000
TỔNG CỘNG	**73.701.940.885**	**234.967.610.589**

(*) 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 2.036.914.850 VND (năm trước: 359.775.188 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*
Nhà mẫu	7.541.256.407	-
Hoa hồng môi giới	6.063.771.716	3.828.460.681
Khác	11.343.976.768	5.083.741.308
TỔNG CỘNG	**24.949.004.891**	**8.912.201.989**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	3.726.266.618	490.000.000	1.933.585.909	172.900.000	6.322.752.527
Mua trong năm	-	-	-	71.850.000	71.850.000
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.586.166.618)	-	-	-	(3.586.166.618)
Thanh lý	-	-	(780.195.000)	-	(780.195.000)
Số cuối năm	140.100.000	490.000.000	1.153.390.909	244.750.000	2.028.240.909
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*140.100.000*	-	-	-	*140.100.000*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(905.148.889)	(224.583.329)	(1.080.557.225)	(86.855.555)	(2.297.144.998)
Khấu hao trong năm	(119.538.890)	(122.500.002)	(144.173.863)	(61.120.834)	(447.333.589)
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	884.587.779	-	-	-	884.587.779
Thanh lý	-	-	780.195.000	-	780.195.000
Số cuối năm	(140.100.000)	(347.083.331)	(444.536.088)	(147.976.389)	(1.079.695.808)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.821.117.729	265.416.671	853.028.684	86.044.445	4.025.607.529
Số cuối năm	-	142.916.669	708.854.821	96.773.611	948.545.101

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Nhà cửa*
Nguyên giá:	
Số đầu năm	12.717.425.894
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	3.586.166.618
Thanh lý	(14.633.365.679)
Số cuối năm	1.670.226.833
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(1.739.526.588)
Khấu hao trong năm	(435.049.046)
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(884.587.779)
Thanh lý	2.858.736.185
Số cuối năm	(200.427.228)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	10.977.899.306
Số cuối năm	1.469.799.605

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	*VND* *Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.297.596.998	1.582.766.534
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)	(508.697.040)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 27.

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 2017. 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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**4.540.923.237**	**3.501.880.092**
Phải trả người bán	4.540.923.237	3.501.880.092
- *Công ty Cổ phần Tư vấn Truyền thông DNU*	*1.636.966.875*	-
- *Công ty Cổ phần Nội thất Inhomes*	*460.034.152*	-
- *Doanh nghiệp tư nhân Ngọc Quang*	*19.864.933*	*862.509.070*
- *Công ty Cổ phần E.C.O.N*	-	*1.261.091.794*
- *Khác*	*2.424.057.277*	*1.378.279.228*
Dài hạn	**7.319.220.713**	**82.077.377.323**
Phải trả người bán	519.220.713	-
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	6.800.000.000	82.077.377.323
TỔNG CỘNG	**11.860.143.950**	**85.579.257.415**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	15.580.933.685	10.630.202.548
Khác	22.160.000	66.230.777
TỔNG CỘNG	**15.603.093.685**	**10.696.433.325**

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	3.779.545.050	6.412.023.812	(5.336.207.945)	4.855.360.917
Thuế thu nhập cá nhân	205.907.718	2.375.618.943	(2.366.390.156)	215.136.505
Thuế giá trị gia tăng	-	25.627.335.807	(25.627.335.807)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**3.985.452.768**	**34.418.978.562**	**(33.333.933.908)**	**5.070.497.422**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	26.913.538.841	8.665.782.281	(20.198.971.277)	15.380.349.845

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí hoa hồng, môi giới	1.141.060.631	1.773.426.596
Chi phí lãi vay	655.300.799	1.509.375.000
Khác	213.200.000	65.000.000
TỔNG CỘNG	**2.009.561.430**	**3.347.801.596**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**21.255.797.584**	**32.325.010.067**
Thu hộ phí bảo trì các dự án	15.500.645.197	11.515.080.692
Nhận ký quỹ, ký cược	2.822.468.862	5.023.705.292
Cổ tức	-	13.790.494.764
Khác	2.932.683.525	1.995.729.319
Dài hạn	**50.762.000.666**	**50.000.000.000**
Nhận vốn để phát triển Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch *(*)*	50.000.000.000	50.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	762.000.666	-
TỔNG CỘNG	**72.017.798.250**	**82.325.010.067**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*22.017.798.250*	*18.534.515.303*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	*50.000.000.000*	*63.790.494.764*

(*) 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 đó, Sacom sẽ được chia lợi nhuận sau thuế từ dự án này theo tỷ lệ góp vốn thực tế trên.

18. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**85.483.915.158**	**232.047.716.103**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.1)*	76.000.000.000	221.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 18.2)*	9.483.915.158	11.047.716.103
Dài hạn	**9.483.915.127**	**3.107.010.360**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.2)*	9.483.915.127	3.107.010.360
TỔNG CỘNG	**94.967.830.285**	**235.154.726.463**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	235.154.726.463	21.474.916.734
Vay trong năm	179.242.722.676	317.695.933.714
Trả nợ gốc vay	(319.429.618.854)	(104.016.123.985)
Số cuối năm	94.967.830.285	235.154.726.463

18. VAY (tiếp theo)

18.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các 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 Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 020-127/17/VAB/HDNHDN ngày 7 tháng 8 năm 2017	66.700.000.000	Ngày 7 tháng 8 năm 2018	Thanh toán tiền mua Dự án Giai Việt	10,25%	19 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 117/2017/HĐTDNH ngày 6 tháng 6 năm 2017	9.300.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2018	Thanh toán tiền mua Dự án Giai Việt	9,5%	4 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt
TỔNG CỘNG	**76.000.000.000**				

18. VAY (tiếp theo)

18.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các 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 Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 10264/16/HĐTDNH-DN/015 ngày 14 tháng 3 năm 2017	8.559.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2018 đến ngày 17 tháng 11 năm 2019	Bổ sung vốn phát triển Dự án Chung cư Samland Riverside	9%	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án Chung cư Samland Riverside, các khoản phải thu phát sinh từ dự án được tài trợ
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*4.279.500.000*				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu					
Hợp đồng vay số DTN.DN.470.021017 ngày 12 tháng 10 năm 2017	10.408.830.285	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2018 đến ngày 1 tháng 11 năm 2019	Thanh toán tiền cho Dự án Khu phức hợp Tân Vạn	9%	5 căn hộ chung cư Giai Việt và 5 căn hộ chung cư Hoàng Anh River View
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*5.204.415.158*				
TỔNG CỘNG	**18.967.830.285**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*9.483.915.158*				
Vay dài hạn	*9.483.915.127*				

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số đầu năm	402.236.090.000	685.181.747	16.038.649.384	418.959.921.131
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	24.822.261.564	24.822.261.564
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(75.246.748)	-	(75.246.748)
Cổ tức công bố	-	-	(13.867.586.733)	(13.867.586.733)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.171.062.651)	(2.171.062.651)
Số cuối năm	402.236.090.000	609.934.999	24.822.261.564	427.668.286.563
Năm nay				
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	402.236.090.000	609.934.999	22.441.345.364	425.287.370.363

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 *Chi tiết vốn điều lệ*

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số tiền (VND)	*% sở hữu (%)*	*Số tiền (VND)*	*% sở hữu (%)*
Công ty Cổ phần Sam Holdings	300.000.000.000	74,58	400.000.000.000	99,44
Cổ đông khác	102.236.090.000	25,42	2.236.090.000	0,56
TỔNG CỘNG	**402.236.090.000**	**100**	**402.236.090.000**	**100**

19.3 *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		
Cổ phiếu phổ thông	*40.223.609*	*40.223.609*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*40.223.609*	*40.223.609*

19.4 *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)*	22.441.345.364	24.822.261.564
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi *(VND) (i)*	-	(2.200.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	22.441.345.364	22.622.261.564
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)*	**558**	**562**

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2017 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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**261.807.104.469**	**311.124.419.638**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	*223.695.077.869*	*295.343.816.084*
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	*23.229.600.000*	*-*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*14.882.426.600*	*15.780.603.554*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(6.731.347.500)	(2.344.053.888)
DOANH THU THUẦN	**255.075.756.969**	**308.780.365.750**

20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cho vay	13.121.114.459	10.414.075.000
Lãi từ HĐHTKD	3.038.194.444	-
Lãi từ ủy thác đầu tư	3.000.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	130.193.632	418.126.424
TỔNG CỘNG	**19.289.502.535**	**10.832.201.424**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hàng hóa bất động sản	190.108.233.169	256.704.892.564
Giá vốn bất động sản đầu tư	11.793.151.494	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.957.541.813	7.313.693.122
TỔNG CỘNG	**212.858.926.476**	**264.018.585.686**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	13.601.800.947	11.401.959.136
Khác	70.984.550	21.519.000
TỔNG CỘNG	**13.672.785.497**	**11.423.478.136**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**10.205.412.338**	**8.006.323.762**
Chi phí hoa hồng, môi giới	5.542.529.357	5.353.287.067
Chi phí nhân viên	2.532.674.170	1.483.610.855
Chi phí quảng cáo	1.569.416.854	805.500.088
Khác	560.791.957	363.925.752
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**8.020.534.688**	**6.167.068.472**
Chi phí nhân viên	4.497.365.670	4.036.972.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	875.596.225	646.182.275
Chi phí khấu hao và hao mòn	263.712.753	344.509.756
Khác	2.383.860.040	1.139.404.174
TỔNG CỘNG	**18.225.947.026**	**14.173.392.234**

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**1.026.211.124**	**1.572.085.754**
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	394.461.726	46.056.089
Khác	631.749.398	1.526.029.665
Chi phí khác	**1.785.262.497**	**443.555.929**
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	1.509.421.605	404.489.614
Khác	275.840.892	39.066.315
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**(759.051.373)**	**1.128.529.825**

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	6.385.979.538	6.303.379.379
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	21.224.230	-
TỔNG CỘNG	**6.407.203.768**	**6.303.379.379**

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	**28.848.549.132**	**31.125.640.943**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	5.769.709.826	6.225.128.188
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	616.269.712	78.251.191
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	21.224.230	-
Chi phí thuế TNDN	**6.407.203.768**	**6.303.379.379**

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 thu nhập 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.

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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cổ tức	22.496.501.061	13.790.494.764
		Lãi cho vay	12.580.150.472	10.380.625.000
		Cung cấp dịch vụ kỹ thuật	780.000.000	325.000.000
		Cho thuê căn hộ	300.000.000	200.000.000
		Thu chi hộ	228.039.839	-
		Trả trước tiền chuyển nhượng Dự án Khu Phức hợp Tân Vạn	-	20.500.000.000
Ông Phạm Ngọc Tùng	Tổng Giám đốc	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	17.000.000.000
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	135.000.000	-
		Phí giữ xe	8.300.000	54.450.000
		Lãi cho vay	-	10.500.000
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	90.819.995	-
Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí giữ xe	9.000.000	-

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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho thuê căn hộ	-	71.500.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Tạm ứng Dự án Khu Phức hợp Tân Vạn	-	20.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho vay	81.000.000.000	170.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Lãi cho vay	5.236.875.000	10.380.625.000
		Thu chi hộ	235.727.399	
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ, ký cược	12.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tùng	Tổng Giám đốc	Lãi ủy thác đầu tư	1.671.380.000	-
		Ủy thác đầu tư	-	17.000.000.000
			7.155.982.399	**27.380.625.000**
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ, ký cược	-	33.000.000
Phải trả người bán dài hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Mua chung cư Giai Việt	6.800.000.000	82.077.377.323
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cổ tức	-	13.790.494.764
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	50.000.000.000

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

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	3.851.164.280	2.200.807.651

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	5.229.660.382	8.317.756.630
Trên 1 đến 5 năm	8.435.650.158	5.254.678.002
Trên 5 năm	453.091.100	-
TỔNG CỘNG	**14.118.401.640**	**13.572.434.632**

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	3.484.050.190	132.000.000
Trên 1 đến 5 năm	6.302.654.652	110.700.000
TỔNG CỘNG	**9.786.704.842**	**242.700.000**

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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho thuê căn hộ	-	71.500.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Tạm ứng Dự án Khu Phức hợp Tân Vạn	-	20.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho vay	81.000.000.000	170.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Lãi cho vay	5.236.875.000	10.380.625.000
		Thu chi hộ	235.727.399	
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ, ký cược	12.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tùng	Tổng Giám đốc	Lãi ủy thác đầu tư	1.671.380.000	-
		Ủy thác đầu tư	-	17.000.000.000
			7.155.982.399	**27.380.625.000**
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ, ký cược	-	33.000.000
Phải trả người bán dài hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Mua chung cư Giai Việt	6.800.000.000	82.077.377.323
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cổ tức	-	13.790.494.764
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	50.000.000.000

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

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	3.851.164.280	2.200.807.651

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	5.229.660.382	8.317.756.630
Trên 1 đến 5 năm	8.435.650.158	5.254.678.002
Trên 5 năm	453.091.100	-
TỔNG CỘNG	**14.118.401.640**	**13.572.434.632**

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	3.484.050.190	132.000.000
Trên 1 đến 5 năm	6.302.654.652	110.700.000
TỔNG CỘNG	**9.786.704.842**	**242.700.000**

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	Chung Thị Kiều Ngân	Phạm Ngọc Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2018





Chữ ký Người Đại diện Pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3601028125 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

PHẠM NGỌC TÙNG