

Số: 108/2020/CV-SLD

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**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 Nguyễn Văn Thương (D1 cũ), Phường 25,
Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
Điện thoại : (84-28) 3512 0002

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

Nội dung công bố thông tin: Báo cáo thường niên năm 2019

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 16/03/2020:

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

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

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VT

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



CHUNG THỊ KIỀU NGÂN

Địa chỉ KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại 028 3512 0002
Fax 028 3512 6392
Website www.samland.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM

2019

SAM LAND

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

MỤC LỤC

SAMLAND - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

01

THÔNG TIN CHUNG

01

02

TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

21

03

BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

45

04

ĐÁNH GIÁ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

53

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

61

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
KIỂM TOÁN NĂM 2019

77



PHẦN

I

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý

Định hướng phát triển

Rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SACOM
Mã cổ phiếu	SLD
Vốn điều lệ	422.347.860.000 đồng
Địa chỉ	KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại	(028) 3512 0002
Số fax	(028) 3512 6392
Website	www.samland.com.vn
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 3601028125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/07/2008 thay đổi lần thứ 11 ngày 22/01/2020



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

SAMLAND hoạt động trên các lĩnh vực sau

- Đầu tư và kinh doanh Bất động sản
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ và gia công cơ khí)

Địa bàn kinh doanh

Khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai và dành nhiều nguồn lực cho dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Bình Dương

Thành phố
Hồ Chí Minh

Đồng Nai





2008

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.

2011-2013

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

2017-2018

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

Ngày 5/3/2018 đăng ký thành công mã cổ phiếu SLD tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán.

2009

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

2015-2016

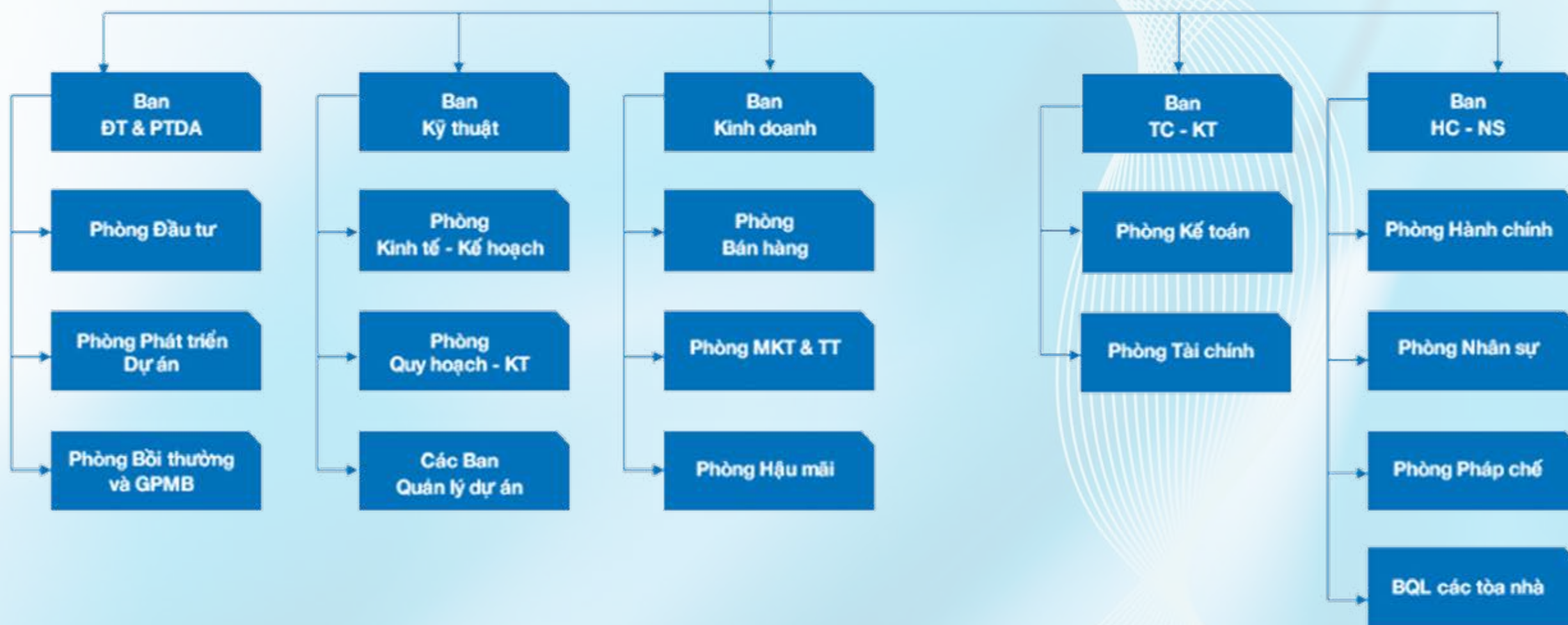
Khởi công dự án SAMLAND Airport và bàn giao vượt tiến độ kế hoạch. Đồng thời, vốn điều lệ của Công ty cũng được nâng lên 402.236.090.000 đồng.

2019

Dự án Samsora Riverside bàn giao vượt tiến độ kế hoạch.
Ngày 20/12/2019 SAMLAND đã thông qua tăng vốn điều lệ Công ty lên 422.347.860.000 đồng bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu.



Sơ đồ tổ chức của Công ty



Công ty con, Công ty liên kết: Không có



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.



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 quản lý của Hội đồng quản trị. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh đúng quy trình quy định.



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.



Mã cổ phiếu

SAM

Vốn điều lệ

2.565.045.400.000 đồng

Trụ sở chính

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

Điện thoại

(028) 3512 2919

Fax

(028) 3512 8632

Website

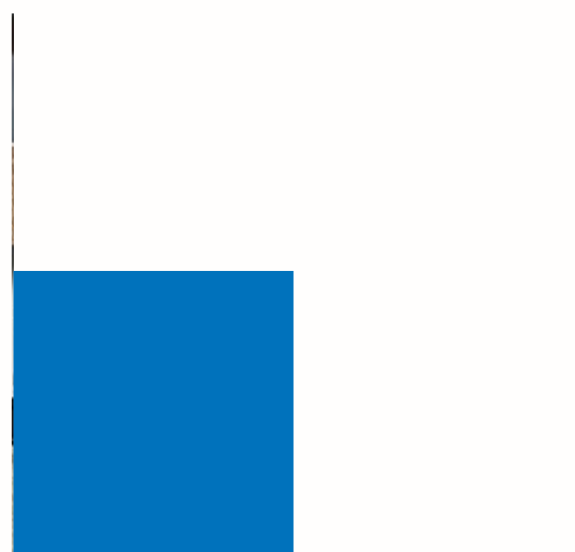
www.samholdings.com.vn

Giấy chứng nhận

số 3600253537 cấp ngày 30/09/1998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, và được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 18/11/2019

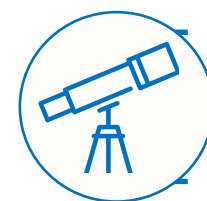
Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư tài chính
- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp công nghệ cao, trồng và khai thác rừng.
- Sản xuất dây cáp, cáp sợi quang học, dây, cáp điện và điện tử khác;
- Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại;
- Kinh doanh thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, vật liệu điện dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao, sân golf;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, dịch vụ lưu trú và dịch vụ du lịch.



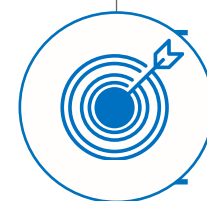


“ KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG ”



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.



MỤC TIÊU

Với mục tiêu không ngừng phát triển và hoàn thiện để phục vụ tốt tất cả các nhu cầu của khách hàng về nhà ở theo hướng tiện nghi mà vẫn phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng.

Công ty luôn hoạch định rõ chiến lược phát triển để ngày một nâng cao vị thế trên thị trường bất động sản. Thêm vào đó, SAMLAND luôn nỗ lực trở thành đối tác đáng tin cậy của các đơn vị phân phối để cùng với nhà phân phối đưa vào thị trường các sản phẩm tốt nhất, phù hợp nhất với thị hiếu của khách hàng.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

UY TÍN: SAMLAND hướng đến việc kiến tạo niềm tin, đề cao uy tín, bền vững trong hợp tác với đối tác, tôn trọng trong quan hệ khách hàng.

CHUYÊN NGHIỆP: SAMLAND phát huy tinh thần tôn trọng, tận tâm trong hiệu quả, am hiểu thị trường, nắm vững chuyên môn, tuân thủ nguyên tắc trong quy trình nghiệp vụ.

SÁNG TẠO: SAMLAND mang đến sự khác biệt, nỗ lực cải tiến.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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



NHÓM CĂN HỘ

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



NHÓM KHU ĐÔ THỊ

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



NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

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

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Không chỉ nỗ lực phát triển về các sản phẩm căn hộ, khu dân cư, mà Công ty luôn nỗ lực giảm thiểu đến mức tối đa các tác hại đối với môi trường như: tiết kiệm năng lượng, nước, giảm thiểu tiếng ồn,... Công ty còn nỗ lực, cải tiến, đổi mới máy móc để góp phần bảo vệ môi trường, đảm bảo sức khỏe cho người dân xung quanh khu vực thi công.
- Ngoài những nỗ lực đối với môi trường sống, Công ty cũng cố gắng chăm sóc đời sống của công nhân viên, tạo ra công ăn việc làm ổn định và nâng cao thu nhập của người lao động. SAMLAND luôn hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng tham gia ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ an sinh xã hội, quỹ uống nước nhớ nguồn và các quỹ vì người nghèo....





RỦI RO KINH TẾ

Lãi suất

Trong năm 2019, với việc quy định tại Thông tư số 19/2017/TT-NHNN và Thông tư số 16/2018/TT-NHNN bổ sung điều chỉnh cho Thông tư 36/2014/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, trong đó quy định giảm tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn từ 45% xuống còn 40% có hiệu lực từ ngày 1/1/2019, dẫn đến các ngân hàng sẽ giảm số lượng tín dụng rót vào bất động sản làm cho việc tiếp cận vốn sẽ trở nên khó khăn hơn cho các chủ đầu tư.

Với chủ trương siết chặt tín dụng bất động sản của Chính

phủ, các ngân hàng thương mại cũng lần lượt tăng lãi suất cho vay mua và đầu tư bất động sản trong năm qua. Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản cũng như ngành xây dựng nói chung. Lãi suất ở mức hợp lý sẽ cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh nói chung và các công ty xây dựng nói riêng. Do đó SAMLAND luôn đề ra các chính sách hợp lý để không bị động về vốn và hàng tồn kho.

Tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Việt Nam năm 2019 ghi nhận kết quả hết sức khả quan với động lực chính từ khu vực Dịch vụ và Công nghiệp, Xây dựng, cùng với đó là cung cầu nội địa tăng trưởng ổn định. Theo Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP năm 2019 đạt 7,02% so với cùng kỳ, là năm thứ 2 liên tiếp tăng trưởng ghi nhận trên 7% kể từ cuộc khủng hoảng tài chính 2008. Nền kinh tế vĩ mô

Lạm phát

Năm 2019 còn ghi nhận một thành công khác của kiểm soát vĩ mô khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 2,79% và lạm phát tăng 2,01% thấp hơn nhiều mức do Quốc hội đề ra, dù cho giá cả một số mặt hàng thiết yếu biến động khó lường. Thành công này cho thấy Chính phủ đã có những chính sách hợp lý, điều tiết nền kinh tế hiệu quả. Lạm phát làm ảnh hưởng không nhỏ đến

cũng được Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước củng cố và từng bước được tăng cường. Nhờ tình hình kinh tế có nhiều thuận lợi, thu nhập bình quân đầu người cũng từng bước được cải thiện, nhu cầu bất động sản của người dân từ đó cũng tăng lên, kích thích phát triển toàn ngành.

hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và SAMLAND nói riêng thông qua sự biến động của chi phí đầu vào như chi phí nguyên vật liệu, nhân công,.... Với việc lạm phát được duy trì ở mức thấp là tín hiệu tích cực cho công ty.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự tăng trưởng ổn định của nền kinh tế và thu nhập người dân tăng cao, những năm gần đây thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại TP.HCM nói riêng trở nên rất sôi động, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng ngày càng gia tăng. Bên cạnh các doanh nghiệp trong nước vốn có kinh nghiệm hoạt động lâu đời và vốn lớn như Vinhomes, Đất Xanh, Novaland, Hưng Thịnh,... còn có sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về quản trị, tài chính và công nghệ, đặc biệt tại các khu vực mà SAMLAND đang và đặt mục tiêu đầu tư như Bình Dương, Nhơn Trạch,.... Do vậy áp lực cạnh tranh của Công ty với các doanh nghiệp cùng ngành là điều tất yếu, Công ty phải luôn có các chính sách hiệu quả, tập trung vào các mục tiêu và phân khúc chủ lực và có những thay đổi khi cần thiết để đạt hiệu quả kinh doanh như kỳ vọng.

Rủi ro thị trường

Thị trường bất động sản năm 2019 và dự báo 2020 cơ bản vẫn giữ được sự phát triển ổn định, các phân khúc thị trường và sản phẩm có sự tái cơ cấu hợp lý hơn. Song thị trường vẫn tiềm ẩn rất nhiều yếu tố làm biến động kinh tế vĩ mô, cung cầu thị trường, chính sách tín dụng của Ngân hàng nhà nước... gây khó khăn cho thị trường bất động sản mà về lâu dài có thể đẩy giá thị trường bất động xuống quá thấp hoặc lên quá cao dẫn tới các cuộc khủng hoảng đóng băng hay vỡ bong bóng. Bất kỳ sự giảm tốc đột ngột hoạt động đầu tư hoặc tạm ngưng dự án đều ảnh hưởng đến việc hoàn thành kế hoạch doanh thu và thu hồi công nợ đối với các Công ty xây dựng.

Rủi ro giải phóng mặt bằng

Một rủi ro nữa của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là giải phóng mặt bằng. Đa phần các dự án mà SAMLAND đang đầu tư và khai thác đều tập trung ở các khu vực đặc địa như Nhơn Trạch, Đồng Nai, Dĩ An, Bình Dương, TpHCM, đây là các khu vực có giá đất rất cao, dân cư tập trung đông, tình trạng đầu cơ, chậm giải phóng mặt bằng xảy ra thường xuyên. Do đó Công ty luôn phải chủ động nguồn vốn lớn, phối hợp với các cơ quan địa phương để nhanh chóng giải phóng mặt bằng, đảm bảo tiến độ thi công.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh toán chậm

Việc thu hồi vốn trong hoạt động xây dựng cũng như buôn bán bất động sản là một vấn đề rất phức tạp. Việc thanh toán chậm sẽ bị ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường và chính sách tín dụng của Ngân hàng đối với hoạt động cho vay mua, bán bất động sản. Khi thanh toán chậm tăng cao sẽ tác động lớn tới nguồn thu và lợi nhuận của Công ty. Trong năm 2019 vừa qua, SAMLAND đã cải thiện rất tốt rủi ro này khi cả phải thu khách hàng ngắn hạn và dài hạn đều giảm so với cùng kỳ, đem lại nguồn thu lớn phục vụ đầu tư dự án cho Công ty. Sang năm 2020 Công ty sẽ tiếp tục chủ động kiểm soát các khoản trả chậm, không để khoản này gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh.

Rủi ro về doanh thu tập trung

Với việc vừa làm chủ đầu tư dự án bất động sản, vừa tham gia kinh doanh bán bất động sản, SAMLAND nhận thấy rủi ro nhất định khi dự án thường được lên kế hoạch, đầu tư, thi công kéo dài khiến cho doanh thu ghi nhận không đều, dễ đột biến. Nhận định rủi ro luôn song hành với khả năng sinh lời, SAMLAND luôn chủ động nguồn vốn dồi dào, dự án đầu tư lớn, uy tín để mang lại cho khách hàng các sản phẩm chất lượng nhất, từ đó các sản phẩm được tiêu thụ nhanh tạo dòng tiền ổn định cho Công ty. Bên cạnh đó, SAMLAND cũng tăng cường quản trị nội bộ, kiểm soát, phòng ngừa để đảm bảo lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro đã nêu, Công ty có thể gặp những rủi ro bất ngờ như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, v.v. Trong năm 2019, hàng loạt chung cư gặp sự cố về vấn đề an ninh, an toàn cháy nổ, phòng chống cháy nổ, gây ra không ít sự e ngại về việc mua căn hộ chung cư. Điều đó cũng ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường bất động sản nói chung và doanh nghiệp nói riêng. Do đó, Ban lãnh đạo đã chủ động đơn đốc cấp dưới xây dựng hệ thống phòng chống cháy nổ hiện đại, đào tạo nhân viên, ban quản lý các khu chung cư các nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo đã có những biện pháp phòng tránh, ứng phó khi có những rủi ro bất ngờ xảy ra.

RỦI RO CHÍNH SÁCH

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, trong thời gian sắp tới, hệ thống văn bản luật tại Việt Nam sẽ có những thay đổi, hướng tới xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ và khoa học, nhằm xây dựng môi trường lành mạnh thu hút và hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi Công ty luôn cập nhật và theo sát những điều chỉnh từ môi trường pháp luật, để kịp thời dự báo, ứng phó tránh vi phạm các quy định của pháp luật.





PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

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

Tình hình tài chính

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

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

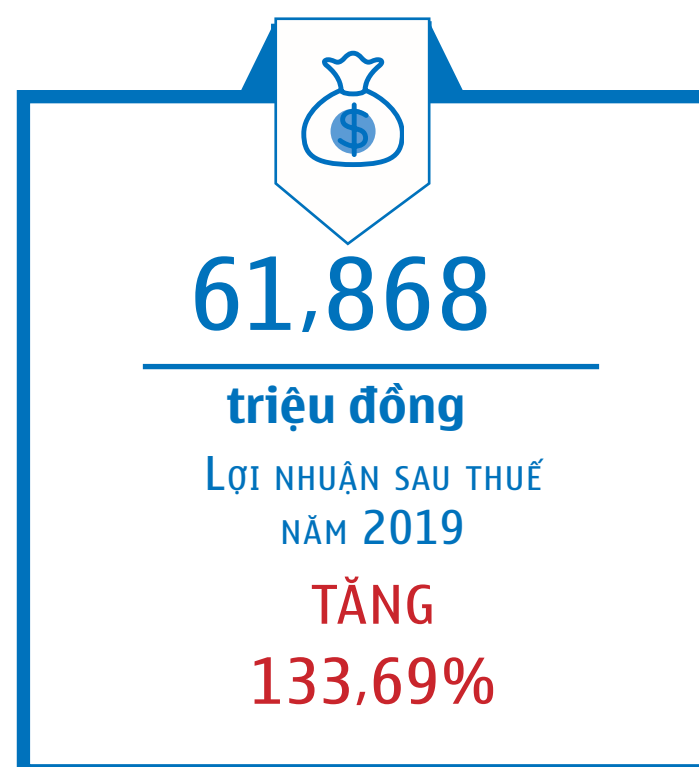
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% Năm 2019/ Năm 2018
Tổng doanh thu	491,396	504,106	102.59%
Doanh thu thuần	481,183	447,817	93.07%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	58,182	76,903	132.18%
Lợi nhuận trước thuế	58,052	77,669	133.79%
Lợi nhuận sau thuế	46,278	61,868	133.69%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019

Mảng phát triển và quản lý bất động sản nhà ở, bán và cho thuê căn hộ tiếp tục là một trong những điểm sáng của SAMLAND trong năm 2019. Doanh thu thuần năm 2019 đạt 447.8 tỷ đồng, hoàn thành 85% kế hoạch cả năm. Lợi nhuận trước thuế năm 2019 đạt 77.7 tỷ đồng, vượt kế hoạch lợi nhuận năm 2019 và vượt xa so với năm 2018. Kết quả khả quan này ngoài đóng góp đáng ghi nhận của hoạt động bán căn hộ dự án còn đến từ hoạt động tài chính hiệu quả và giảm chi phí bán hàng. Hoạt động kinh doanh trong năm 2019 của SAMLAND chủ yếu tập trung vào dự án Samsora Riverside ở Dĩ An - Bình Dương. Cuối năm 2019, Công ty đã bàn giao căn hộ cho khách hàng và đã đi vào hoạt động. Nhờ vị trí thuận lợi, nắm bắt xu hướng ưa chuộng phong cách Nhật Bản của khách hàng và chiến lược giá hợp lý,

Dự án này không chỉ thu hút được sự quan tâm của đông đảo khách hàng mà giá bán căn hộ cũng được đẩy lên cao, tạo tính thanh khoản cao. Ngoài ra, trong năm 2019, công



tác phát triển thương hiệu của Công ty được chú trọng và đã phát huy hiệu quả, giúp tăng cường nhận diện với khách hàng, cộng đồng, nhà đầu tư và trở thành chìa khóa cho công tác bán hàng đạt được thành công thần tốc. Tuy nhiên, một số công tác như phát triển quỹ đất, giải quyết hàng tồn kho và phát triển thêm dự án sẽ vẫn là thử thách còn lại để SAMLAND giải quyết trong năm mới 2020.

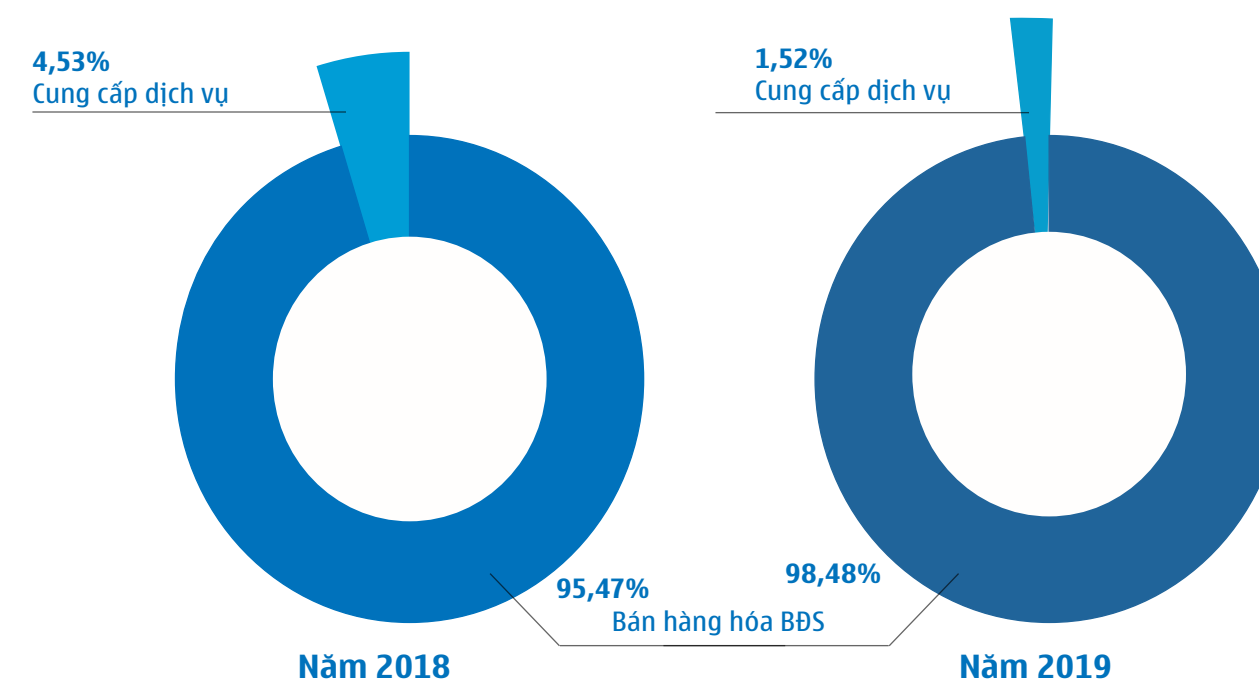
Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2018	Tỷ trọng	Năm 2019	Tỷ trọng
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	469.145	95,47%	496.444	98,48%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.251	4,53%	7.662	1,52%
Tổng	491.396	100,00%	504.106	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019

Cơ cấu doanh thu thuần qua các năm



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019 có sự tăng trưởng tốt. Tổng doanh thu tăng 106% và lợi nhuận gộp tăng gần 130% so với năm 2018. Cơ cấu doanh thu có sự chuyển dịch và khác so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán hàng bất động sản năm 2019 vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất, đạt 98,48% trong tổng doanh thu, trong khi đó doanh thu từ cung cấp dịch vụ đã giảm đáng kể và chỉ còn đóng góp 1,52% trong tổng doanh thu và ghi nhận lỗ vốn. Lý do khách quan cho việc này đến từ việc trong năm 2019 không phát sinh các vụ chuyển nhượng bất động sản. Điều này làm cho doanh thu từ phí môi giới giảm đi đáng kể so với cùng kỳ 2018 trong khi đó Công ty vẫn phải duy trì chi phí hoạt động

trong lĩnh vực này.

Công ty đang thực hiện đúng với lộ trình đã đặt ra là trở thành một Công ty có quy mô và doanh thu lớn trong ngành bất động sản. SAMLAND đang dần cải thiện khả năng quản trị, tăng cường quy hoạch đầu tư nhằm tạo ra bước đột phá mới trong năm 2020. Hiện tại Công ty vẫn đang tập trung vào những dự án Bất động sản dở dang và triển khai các giai đoạn tiếp theo dự án KDC Nhơn Trạch trong năm 2020. Đồng thời, Công ty luôn sẵn sàng và chủ động tăng cường hợp tác phát triển các dự án Bất Động Sản với quy mô lớn hơn nữa; tăng cường hơn hiệu quả đầu tư, kinh doanh, nhằm tối đa hóa lợi ích cho Công ty, các nhân viên và cổ đông trong Công ty.



Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Phương Quốc Vĩnh	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	0	0%
2	Bà Chung Thị Kiều Ngân	Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Kế toán trưởng	1.995	0,0047%
3	Ông Hồ Bạch Thảo	Phó Tổng Giám đốc	2.625	0,01%

**Ông: Phương Quốc Vĩnh - Chủ tịch HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc**

Ngày sinh: 10/03/1975

Nơi sinh: Bắc Ninh

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn:

Quá trình công tác

- Từ 1998 - 2005: Công tác tại Công ty Sông Đà 12- Tổng Công ty Sông Đà
- Từ 2007 - 2009: Phó ban quản lý Công ty cổ phần Sơn Trà
- Từ 2011 - 2012: Trưởng ban quản lý dự án thi công tòa thị chính thủ đô Viên Chăn - Lào
- Từ 2013 đến nay: TGD Công ty CP Đầu Tư Toàn Cầu.
- Từ 2016 đến nay: Phó TGD thường trực CTCP XDĐT & PT Linh Phong C.O.N.I.C
- Từ 08/2018 đến 08/2019: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sacom

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sacom

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

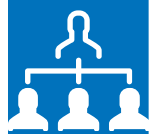
- Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Toàn Cầu
- Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP XDĐT & PT Linh Phong C.O.N.I.C

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cp (0% VDL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cp (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có





**Bà: Chung Thị Kiều Ngân - Phó Tổng Giám đốc thường trực
kiểm Kế toán trưởng**

Ngày sinh: 12/12/1979

Nơi sinh: Tiền Giang

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành kế toán kiểm toán

Quá trình công tác:

- Từ 05/2001 đến 11/2001: Kế toán viên tại Cty TNHH Xây dựng TM Thời Đại
- Từ 12/2001 đến 06/2007: Kế toán trưởng tại Cty TNHH Xây dựng TM Thời Đại.

- Từ 07/2007 đến 05/2009: Kế toán tại NH TMCP Nam Á - CN Thị Nghè.

- Từ 06/2009 đến 03/2017: Kế toán trưởng kiêm Thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom

- Từ 03/2017 đến nay: Phó TGD Thường Trực kiêm kế toán trưởng, kiêm thư ký HĐQT tại Cty CP Địa ốc Sacom

- Từ 01/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom kiêm Giám đốc chi nhánh CTCP Địa ốc Sacom số 178/6 đường D1, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm kế toán trưởng kiêm thư ký HĐQT tại CTCP Địa ốc Sacom

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Giám đốc chi nhánh CTCP Địa ốc Sacom số 178/6 đường D1, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 1.995 cổ phần
(0,0047%/VĐL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cp (0% VĐL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có

Ông: Hồ Bạch Thảo - Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 15/11/1976

Nơi sinh: An Giang

Quốc tịch: Việt Nam

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 Tổng Giám đốc tại Cty CP Địa ốc Sacom

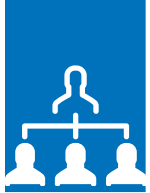
Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Dự án

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 2.625 cổ phần
(0,0062%/VĐL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cp (0% VĐL)

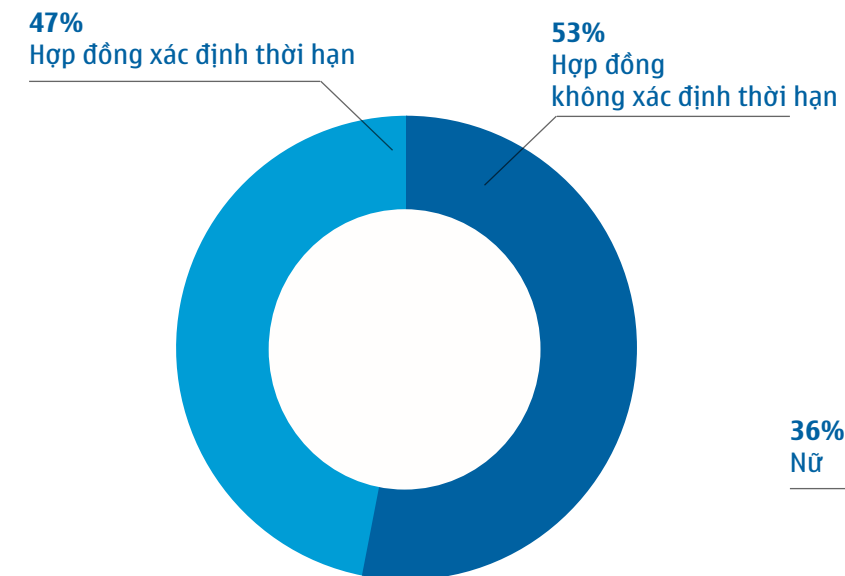
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có



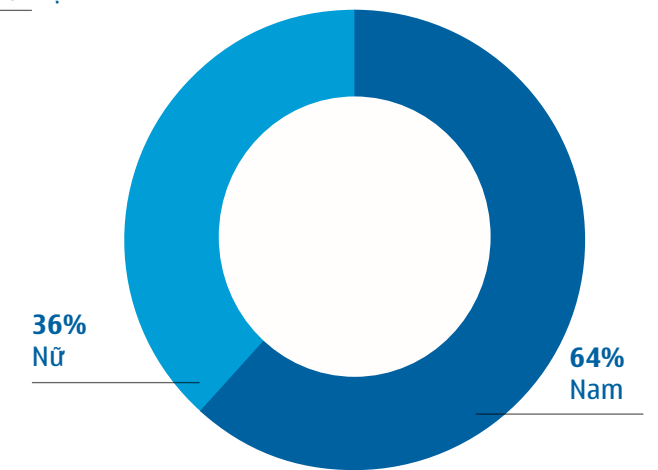
Số lượng cán bộ nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	47	100%
1	Trên đại học	1	2%
2	Đại học, cao đẳng	35	74%
3	Trung cấp, CNKT	6	13%
4	Lao động phổ thông	5	11%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	47	100%
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	25	53%
2	Hợp đồng xác định thời hạn (1 - 3 năm)	22	47%
3	Hợp đồng theo thời vụ	-	-
C	Theo giới tính	47	100%
1	Nam	29	64%
2	Nữ	18	36%

Theo tính chất hợp đồng lao động



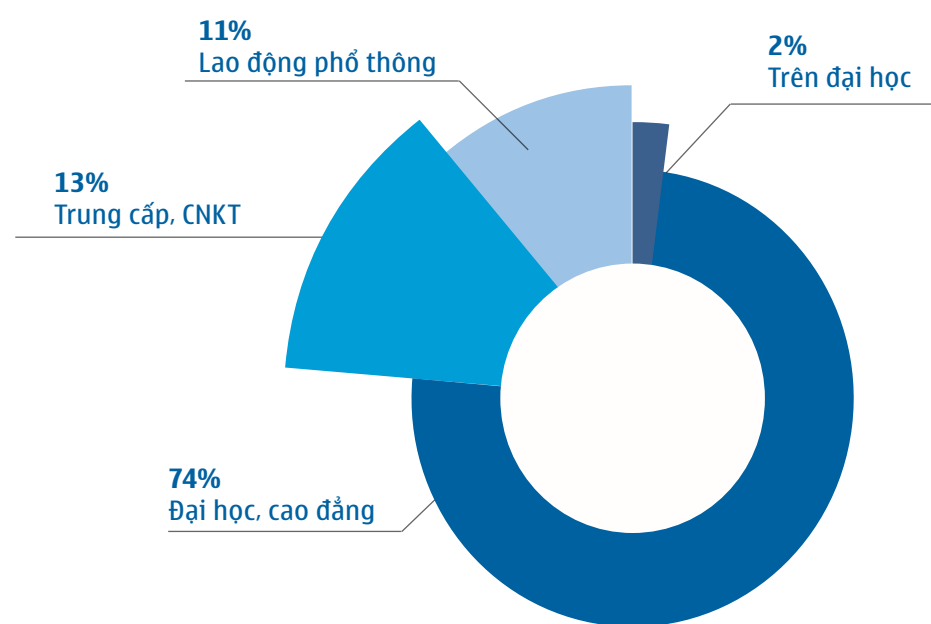
Theo giới tính



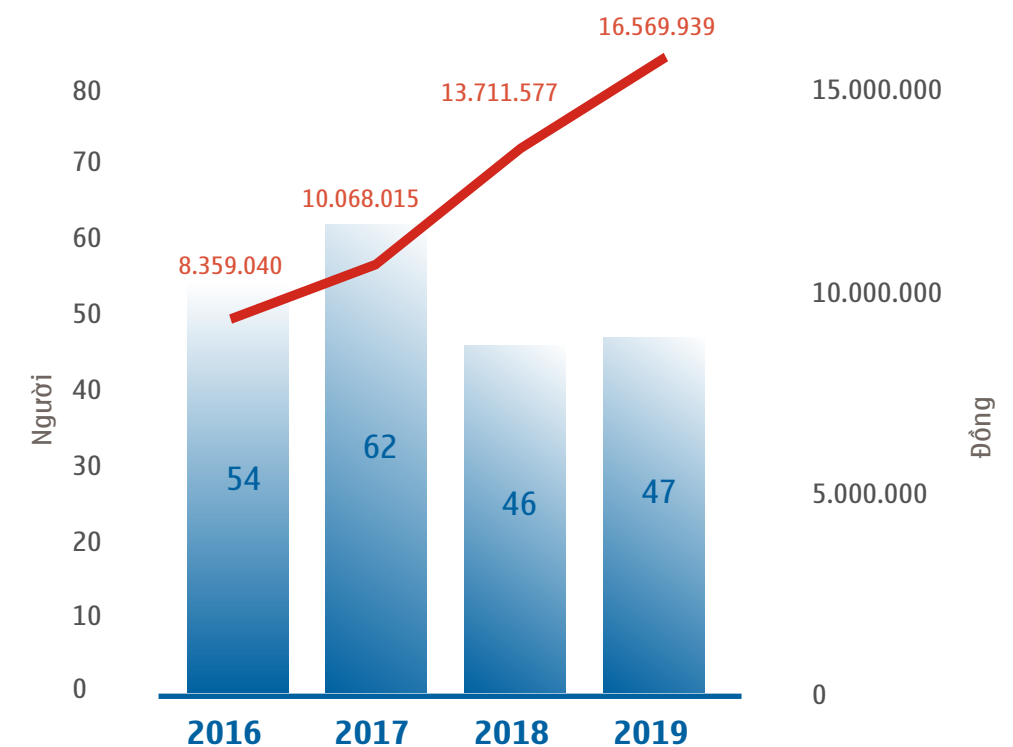
Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Tổng số lượng người lao động (người)	54	62	46	47
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	8.359.040	10.068.015	13.711.577	16.569.939

Theo trình độ lao động



Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm





Chính sách nhân sự

Chính sách lương, thưởng

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để Nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức lương tối thiểu theo đúng quy định của Nhà nước, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và tình hình phát triển kinh doanh thực tế.

Đặc biệt tại SAMLAND áp dụng hình thức **thưởng theo đánh giá KPIs**: Hàng 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. Ngoài ra Công ty cũng thực hiện thưởng đột xuất khi CBNV có thành tích xuất sắc.

Chính sách đào tạo

Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện, chia sẻ kinh nghiệm chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV;

Cử CBNV đi học, tập huấn nâng cao tay nghề, chuyên môn, nghiệp vụ.



Chính sách phúc lợi

Căn cứ các quy định liên quan đến người lao động hiện hành của Nhà nước và kết quả kinh doanh hàng năm thì Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty xem xét định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty.

Đặc biệt, với mục tiêu xây dựng được đội ngũ Ban Lãnh đạo vững mạnh về chuyên môn và quản lý, đồng thời thu hút Cán bộ Lãnh đạo có trình độ cao, Công ty đang tập trung thiết kế các gói chính sách đãi ngộ về đào tạo, lương, thưởng và phúc lợi khác hấp dẫn dành cho những đối tượng này để duy trì và phát triển nhân tài.

Một số chính sách phúc lợi của Công ty như sau

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

Phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV,

tạo điều kiện để tất cả CBNV dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn và là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị phòng ban. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Teambuilding - nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBNV và gia đình CBNV.

Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Công ty thường khích lệ tinh thần CBNV 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,

Bên cạnh đó, Công ty còn có những trợ cấp khác như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; gia đình gặp khó khăn đặc biệt, nữ sinh con hoặc chồng có vợ sinh con, trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa, chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.





**Dự án
Căn hộ
SAMLAND Riverview**

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



Dự án SAMLAND Airport

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

Dự án Samsora Riverside

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

**Dự án
KDC SAMLAND
Nhơn Trạch**

Vị trí:
Xã Long Tân, Phú Hội, huyện
Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Quy mô:
55,1 ha với thiết kế được đồng
bộ về hạ tầng kỹ thuật hoàn
chỉnh, đa dạng về loại hình nhà
ở và các tiện ích nội khu kèm
theo như khu thương mại, dịch
vụ, trường học, hành chính...
Tình hình thực hiện:
Dự án đang triển khai
Thời gian triển khai:
2018 - 2025



**Dự án
Căn hộ SAMLAND Riverside**

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



Dự án Công ty làm Nhà đầu tư thứ cấp

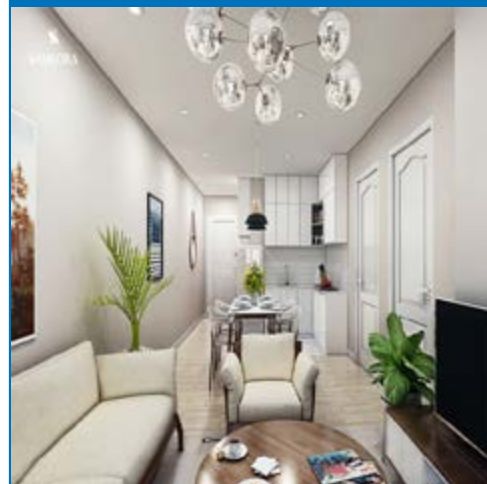
Chung cư SAMLAND Giai Việt- B2

Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013



Quy mô

Dự án có tổng diện tích đất hơn 42.250 m² bao gồm 4 chung cư cao tầng (29-30 tầng) và 2 tòa cao ốc thương mại 27 tầng. Với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, SAMLAND đã đầu tư mua tổng cộng 222 căn hộ có diện tích từ 115 đến 146m² (từ 2-3 phòng ngủ). Mỗi căn hộ đều được hoàn thiện với vật liệu cao cấp với nội thất theo phong cách Châu Âu.



Vị trí

số 854- 856 Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, TPHCM. Nằm ngay ở trung tâm quận 8, các tuyến giao thông đã được hoàn chỉnh và thuận tiện đi lại. Từ Chung cư SAMLAND Giai Việt- B2 chạy vào trung tâm thành phố quận 1, quận 3, quận 5 chỉ mất 15', cách chợ Phạm thế Hiển chưa đầy 1km.



Vị trí

số 37 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Chung cư Hoàng Anh River View Điện, Quận 2, Tp HCM

Chung cư Chung cư Hoàng Anh River View

Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2013



Quy mô

Dự án có tổng diện tích khu đất là 16.230m², mật độ xây dựng 27%, tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 112.000m², bao gồm 3 block nhà A,B,C cao 25 tầng với 580 căn hộ. Các căn hộ có diện tích từ 138m², 157m², 162m², 177,85m², được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ.





Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

“

Năm 2019 ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan đến từ SAMLAND, mặc dù doanh thu thuần không đạt được chỉ tiêu đề ra nhưng lợi nhuận sau thuế thì vượt mức kế hoạch và vượt xa so với năm 2018, cho thấy Công ty đã hiệu quả hơn trong hoạt động, tận dụng tốt những nguồn lực sẵn có mang lại lợi ích cho Công ty và cổ đông. Cụ thể lợi nhuận sau thuế đã tăng trưởng 133% so với năm trước và vượt hơn 2 tỷ so với kế hoạch Đại hội cổ đông thông qua.

”



Chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019
Nhóm chỉ số Thanh khoản			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,26	5,78
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,96	2,65
Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	20,65	16,76
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	26,02	20,14
Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,33	1,18
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,80	0,77
Nhóm chỉ số Sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,62	13,82
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,57	13,16
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	7,73	10,70
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	12,09	17,17



Nhóm chỉ số Thanh khoản

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là chỉ số thể hiện khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn trả nợ của Công ty. SAMLAND vẫn luôn duy trì hệ số thanh toán của mình ở ngưỡng rất an toàn đảm bảo không thiếu hụt nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh. Một điểm đặc biệt nữa là trong năm qua công ty đã không còn khoản vay ngân hàng do khoản tiền sẵn có và tiền gửi có kỳ hạn ngắn đối dào. Đây là tín hiệu tích cực khi Công ty có sẵn vốn để đầu tư vào các dự án có khả năng sinh lời cao trong năm 2020.

Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho giảm nhẹ so với năm 2018 do hàng loạt bất động sản đang xây dựng dở dang được ghi nhận, trong đó tiêu biểu nhất là các bất động sản ở Samland Riverside và dự án khu dân cư Nhơn Trạch. Các dự án này khi hoàn thiện đưa vào khai thác sẽ đem lại nguồn thu lớn cho SAMLAND.

Nhóm chỉ số Sinh lời

Trong năm 2019, tất cả các hệ số về khả năng sinh lời của Công ty đều được cải thiện đáng kể, trong đó, với ROS tăng 4,2% lên 13,82%, ROE tăng 2,59% lên 13,16%, ROA tăng từ 7,73% lên 10,70% và lợi nhuận trên doanh thu thuần cũng được cải thiện lên 17,17%. Kết quả này đạt được đến từ kết quả hoạt động kinh doanh ấn tượng của Công ty khi mặc dù doanh thu không tăng nhưng lợi nhuận tăng đáng kể do quản trị hiệu quả hơn. Để có thể có được những thành quả trên đều do những nỗ lực không ngừng nghỉ của các nhân viên cũng như định hướng phát triển đúng đắn của Ban lãnh đạo SAMLAND.

Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn thể hiện tình hình tài chính Công ty được duy trì ổn định. Một khác biệt nữa của SAMLAND so với các doanh nghiệp cùng ngành là các hệ số Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu thường ở mức rất cao trên 50% và cá biệt trên 100%, tuy nhiên HĐQT và Ban Điều hành SAMLAND hướng đến mục tiêu Công ty hàng đầu thị trường và mang lại giá trị cao nhất cho khách hàng, do đó SAMLAND luôn kiểm soát hoạt động vay vốn nhằm đảm bảo duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, không gây ra khó khăn tài chính làm ảnh hưởng đến các dự án mà Công ty đầu tư.



Thông tin cổ phiếu

**Vốn chủ sở hữu: 422.347.860.000
đồng**

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có
Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
Các chứng khoán khác: Không có

Cơ cấu cổ đông (Tính đến hết ngày 31/12/2019)

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	42.234.786	422.347.860.000	100%
1	Cá nhân	10.561.539	105.615.385.873	25%
2	Tổ chức	31.673.247	316.732.474.127	75%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
1	Cá nhân	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
Tổng cộng		42.234.786	422.347.860.000	100%

SLD

Tổng số cổ phiếu đã phát hành
42.234.786 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
42.234.786 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ
0 cổ phiếu

Loại cổ phần
Cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần
10.000VND/cổ phần

**“Kiến tạo đô thị -
Phát triển cộng đồng”**



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

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

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

Bên cạnh đó, Công ty vẫn luôn 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.

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

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Công ty luôn ưu tiên lựa chọn nhà thầu xây dựng và cung cấp thiết bị có giải pháp tốt nhất về bảo vệ môi trường. Thiết bị trang bị cho dự án của Công ty đảm bảo tiết kiệm điện năng. Bên cạnh đó, SAMLAND còn ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thay thế ít sử dụng năng lượng nếu đáp ứng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc sử dụng năng lượng và nước trực tiếp của Công ty chủ yếu tại văn phòng.

Công ty luôn đề ra và quản lý định mức tiêu hao hàng tháng đảm bảo việc tiêu hao năng lượng và nước không vượt quá định mức tiêu hao đã đề ra. Trong tương lai, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, Công ty đề ra giải pháp như sau:



Lựa chọn nhà thầu thi công và cung cấp trang thiết bị được đánh giá có giải pháp tốt nhất về môi trường.



Thực hiện đề ra định mức tiêu hao năng lượng và nước đối với văn phòng Công ty. Trong hoạt động xây dựng của Công ty.



Công ty áp dụng tối đa giải pháp bảo vệ môi trường như đầu tư trang thiết bị, xây dựng quy trình giám sát chặt chẽ, lập chỉ tiêu KPIs đánh giá về môi trường.



Chính sách đào tạo và phát triển

Đào tạo và phát triển là phương châm của SAMLAND nhằm giúp đội ngũ nhân sự phát huy tối đa tiềm năng và định hướng nghề nghiệp phù hợp với từng cá nhân, giúp nhân sự ngày càng phát triển bản thân và trở thành các nhà lãnh đạo trong tương lai. Tại SAMLAND công tác đào tạo là nhiệm vụ bắt buộc đối với các cấp quản lý. Mỗi vị trí lãnh đạo phải có trách nhiệm xây dựng tài liệu, đào tạo nâng cao chuyên môn cho cán bộ nhân viên và đào tạo người kế thừa. Mỗi tháng, mỗi quý việc đào tạo được thực hiện thường xuyên và liên tục tạo thành văn hóa học hỏi thấm sâu vào tinh thần của người SAMLAND, qua đó nâng cao chất lượng và năng lực của lực lượng lao động hướng đến thực hiện tốt các mục tiêu chiến lược của Công ty.

Chính sách lương, khen thưởng và phúc lợi

Hàng năm, Công ty xây dựng chính sách lương trình lên cho Đại hội đồng cổ đông thông qua, và chi trả lương theo quy định của Công ty.

Về các chính sách khen thưởng và phúc lợi, Công ty căn cứ vào lợi nhuận của hàng năm mà sẽ trình quỹ khen thưởng, phúc lợi đến ĐHCĐ thông qua. Từ đó, căn cứ vào thành tích đạt được, Công ty sẽ công bố các khoản tiền thưởng định kì, cho từng phòng ban, dự án. Ngoài ra, các dịp lễ, tết Công ty cũng có tặng quà cho cán bộ công nhân viên để động viên mọi người cùng làm việc tốt hơn nữa.

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

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

Trong nhiều năm qua, Công ty thường xuyên tham gia các chương trình vì cộng đồng do Hội doanh nhân trẻ TPHCM tổ chức. Doanh nghiệp vẫn luôn duy trì mục tiêu hỗ trợ vì cộng đồng như một lời hứa đối với xã hội, nhằm phát triển doanh nghiệp và cộng đồng ngày một bền vững hơn.

PHẦN III

BÁO CÁO CỦA BAN Tổng Giám đốc

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Kế hoạch phát triển trong tương lai



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	%TH2019/ TH2018
Tổng doanh thu	491.396	504.106	102,59%
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	469.145	496.444	105,82%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.251	7.662	34,27%
Doanh thu thuần	481.183	447.817	93,07%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	58.182	76.903	132,18%
Lợi nhuận trước thuế	58.052	77.669	133,79%
Lợi nhuận sau thuế	46.278	61.868	133,69%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019

Năm 2019, Công ty SAMLAND đã hoàn thành tương đối tốt chỉ tiêu mà HĐQT đã đề ra trong bối cảnh kinh tế trong nước và ngoài nước có nhiều điểm thuận lợi và bất lợi đan xen, cạnh tranh giữa các đơn vị trong cùng lĩnh vực ngày càng gay gắt. SAMLAND đang chịu áp lực về sự cạnh tranh và thị trường bất động sản được dự báo sẽ tăng trưởng chậm lại trong giai đoạn sắp tới. Do đó Công ty rất nỗ lực trong cải cách quản trị, nâng cao chất lượng dự án, thu hút lực lượng lao động chất lượng để sẵn sàng hợp tác, phát triển các sản phẩm quy mô hơn cũng như đem lại chất lượng sản phẩm tốt nhất cho người tiêu dùng. Với sự quan tâm chỉ đạo và giúp đỡ của đơn vị chiến lược và sự đồng hành, chia sẻ của Quý cổ đông, cùng với những giải pháp đúng đắn, sự chỉ đạo quyết liệt của Ban Lãnh đạo và sự đoàn kết quyết tâm của tập thể cán bộ công nhân viên đã giúp SAMLAND vượt qua mọi khó khăn thử thách và hướng đến sự phát triển bền vững trong tương lai.

SAMLAND từng bước xây dựng được hệ thống quản trị hiệu quả, đường lối, chính sách sáng suốt định hướng Công ty theo mục tiêu đề ra. Đội ngũ cán bộ công nhân viên có kinh nghiệm trong sản xuất, tập thể đoàn kết và gắn bó, phấn đấu lao động vì sự phát triển của Công ty. Thương hiệu SAMLAND, SAMSORA xây dựng được uy tín và lòng tin của khách hàng.

Một thuận lợi nữa là kinh tế trong năm 2020 được dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định, do đó thị trường bất động sản đặc biệt là phân khúc căn hộ trung bình đang cầu nhiều hơn cung nhằm đáp ứng được nhu cầu của người dân ngày càng tăng lên. Phân khúc nhà phố và đất nền cũng phát triển khá tốt, do đó SLD cũng sẽ tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư mới. SAMLAND sẽ cố gắng tận dụng mọi thuận lợi dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ để tối đa lợi ích mang lại.

S
ĐIỂM MẠNH

W
ĐIỂM YẾU

Nhu cầu về vốn tăng cao do đầu tư Dự án Nhơn Trạch 55ha và tìm kiếm thêm quỹ đất để đầu tư gối đầu cho các năm tiếp theo; thị trường có sự phân hóa, nhiều doanh nghiệp cũng nhắm đến phân khúc trung bình tạo áp lực cạnh tranh cho Công ty; Những quy định, chính sách mới có thể được ban hành làm ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn cũng như tính thanh khoản của thị trường.

Trong năm 2020, SAMLAND sẽ có cơ hội vươn lên trở thành một doanh nghiệp uy tín trong mảng đầu tư và kinh doanh bất động sản và chiếm thị phần cao hơn tại các khu vực truyền thống như TP.HCM và các tỉnh vùng ven. Bên cạnh đó Công ty cũng tìm kiếm hợp tác tại các khu vực, dự án tiềm năng để mở rộng và đa dạng hóa các sản phẩm của mình.

O
CƠ HỘI

T
THÁCH THỨC

Bên cạnh những cơ hội trong năm 2020, SAMLAND cũng có những thách thức phải đối mặt đó là phải giữ vững thị trường, thế mạnh trước sự cạnh tranh quyết liệt của các đối thủ. Công ty cũng phải hoàn thiện quản trị nội bộ công ty, nhằm nâng cao thu nhập cho nhân viên và hiệu quả hơn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. SAMLAND luôn trong tâm thế chủ động sẵn sàng để đón nhận những cơ hội cũng như thách thức trong tương lai.



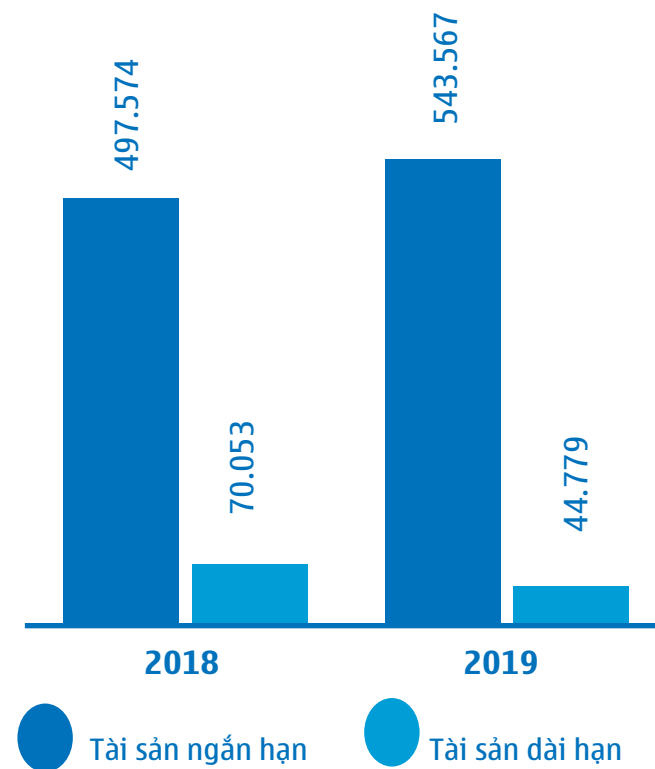
Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	TH2019/ TH2018	Tỷ trọng 2018	Tỷ trọng 2019
Tài sản ngắn hạn	497.574	543.567	109,24%	87,66%	92,39%
Tài sản dài hạn	70.053	44.779	63,92%	12,34%	7,61%
Tổng tài sản	567.627	588.346	103,65%	100%	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019

Tình hình tài sản qua các năm (triệu đồng)



Tình hình tài sản trong năm 2019 cơ bản không có nhiều biến động, tổng tài sản có mức tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước, tuy vậy cơ cấu tài sản lại chuyển dịch theo hướng tăng dần tài sản ngắn hạn, giảm tài sản dài hạn. Cụ thể tài sản ngắn hạn chiếm đến 92,39% cơ cấu tài sản so với chỉ 87,66% như trong năm 2018. Tài sản ngắn hạn tăng do trong năm 2019 các dự án mà SAMLAND triển khai đang trong giai đoạn hoàn thiện và mở bán. Còn về sự suy giảm tài sản dài hạn chủ yếu do Công ty cắt giảm chi phí môi giới, hoa hồng dẫn đến chi phí trả trước dài hạn bị giảm mạnh. Sự thay đổi cơ cấu tài sản không nhiều và không ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, bằng chứng là lợi nhuận thu về vẫn vượt kế hoạch đề ra.

Đơn vị tính: Đồng

Tài sản cố định hữu hình (31/12/2019)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	37.600.000	-	0%
Máy móc thiết bị	490.000.000	-	0%
Phương tiện vận tải	2.390.890.909	1.503.319.597	62,88%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	30.000.000	-	0%
Cộng	2.458.490.909	1.503.319.597	61,15%
Tài sản cố định vô hình (31/12/2019)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá
Phần mềm máy tính	60.000.000	58.333.333	97,22%
Cộng	60.000.000	58.333.333	97,22%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019



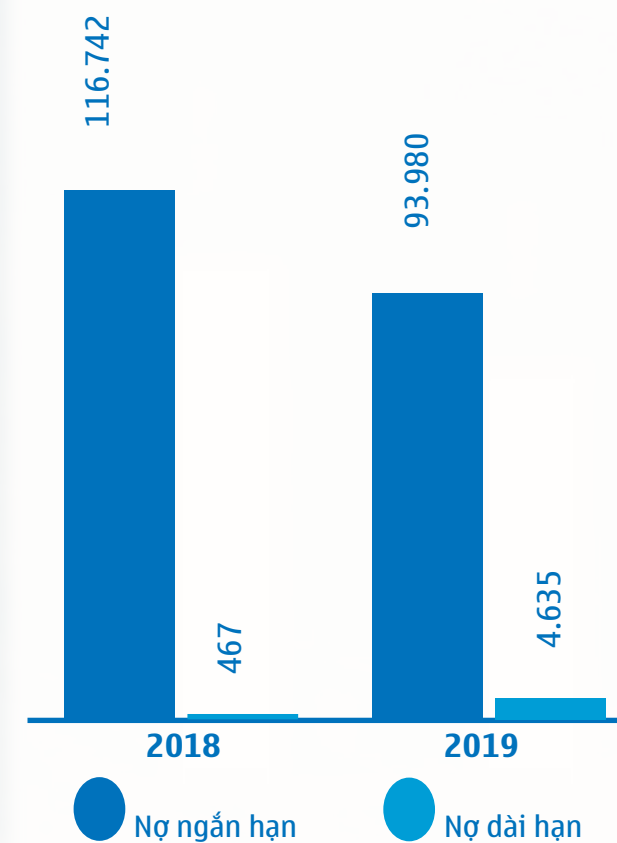
Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	TH2019/ TH2018	Tỷ trọng 2018	Tỷ trọng 2019
Nợ ngắn hạn	116.742	93.980	80,5%	99,60%	95,30%
Nợ dài hạn	467	4.635	992,5%	0,40%	4,70
Tổng nợ	117.210	98.615	84,14%	100%	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019

Tình hình nợ phải trả qua các năm (triệu đồng)



Tình hình nợ phải trả của SAMLAND trong năm 2019 có sự thay đổi theo hướng tích cực. Trong đó tổng nợ phải trả đã giảm đi rất nhiều (gần 20 tỷ) và cơ cấu nợ cũng chuyển biến theo hướng bền vững hơn khi giảm nợ ngắn hạn và tăng nợ dài hạn. Tuy vậy nợ ngắn hạn vẫn chiếm đến 95,30% trong cơ cấu nợ, đây là cũng là đặc thù của các công ty trong lĩnh vực bất động sản. Bên cạnh đó trong năm 2019, SAMLAND cũng có một thông tin đáng ghi nhận đó là Công ty đang có dự trữ nguồn vốn lớn, không còn vay ngân hàng từ đó không chịu áp lực lãi vay.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2020, dự kiến doanh thu và lợi nhuận chủ yếu của SAMLAND sẽ được ghi nhận từ việc bàn giao toàn bộ dự án các căn hộ còn lại dự án Samsora Riverside và xử lý hết lượng hàng tồn kho. SAMLAND đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt 203 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế ước đạt 24 tỷ đồng. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản căn hộ cao cấp trong năm tới có xu hướng chậm lại nhưng phân khúc căn hộ trung bình đang cầu nhiều hơn, phân khúc nhà phố và đất nền cũng phát triển khá tốt, do đó SAMLAND sẽ tập trung tìm kiếm, nắm bắt và khai thác cơ hội đầu tư. Bên cạnh đó SAMLAND sẽ chú ý quản trị tốt các khâu liên quan đến biến động giá nguyên vật liệu rủi ro gia tăng các chi phí bán hàng cũng như cạnh tranh giá bán do xu hướng cạnh tranh ác liệt tại phân khúc thị trường tầm trung. SAMLAND sẽ tiếp tục phát triển dòng sản phẩm chiến lược dưới thương

hiệu SAMLAND và SAMSORA, tập trung vào triết lý kinh doanh vì cộng đồng, mang đến tổ ấm cho các gia đình Việt, đặc biệt là các gia đình trẻ, bằng cách phục vụ thị trường các sản phẩm phân khúc trung bình, trung bình cao, chất lượng & tiện ích. SAMLAND sẽ bắt tay với đối tác để phát triển dự án Nhơn Trạch, Đồng Nai với quỹ đất lớn nhằm đón đầu xu hướng dịch chuyển nhà ở từ trung tâm đến các tỉnh kề cận thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang đi đúng lộ trình phát triển theo chiến lược của cả Tập đoàn và đang trong quá trình kiện toàn bộ máy hoạt động để chuẩn bị cho bước đột phá mới trong thời gian sắp tới.

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2020

Đơn vị tính: Tỷ đồng

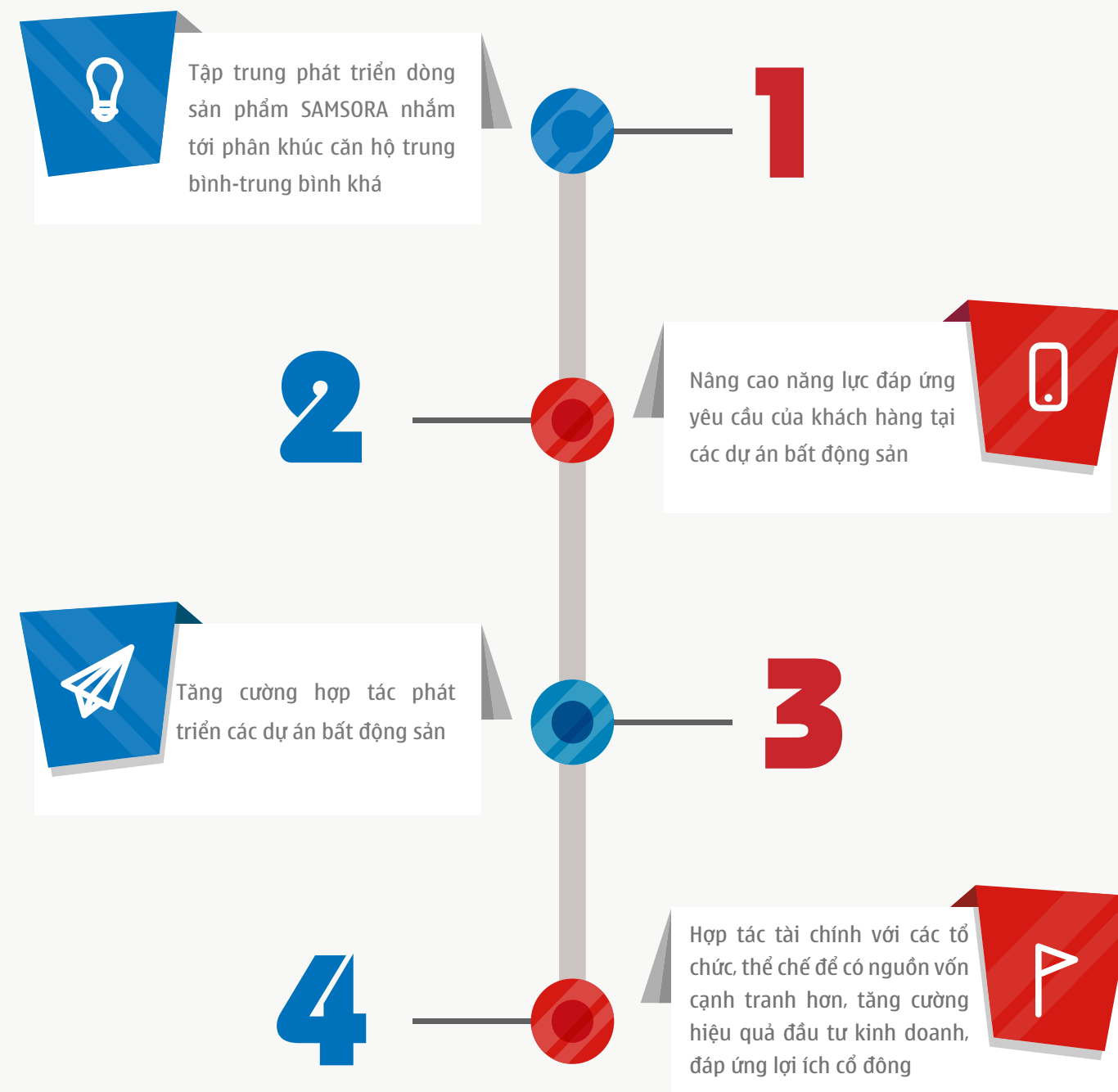
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020
Doanh thu thuần	447.817	447.817	203
Lợi nhuận trước thuế	75	77.669	24
Lợi nhuận sau thuế	59,7	61.867	19

Kế hoạch đầu tư năm 2020

Dự kiến trong năm 2020, Công ty triển khai đầu tư các dự án sau:

STT	Hạng mục đầu tư	Mức đầu tư 2020 (Tỷ đồng)
1	Khu dân cư Nhơn Trạch	800
2	Dự án Samland Riverside	101
3	Đầu tư dự án mới	150

Bốn yếu tố của chiến lược phát triển của SAMLAND trong thời gian tới



PHẦN IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về các mặt hoạt động của Công ty

Về hoạt động của Ban Điều Hành Công ty

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT



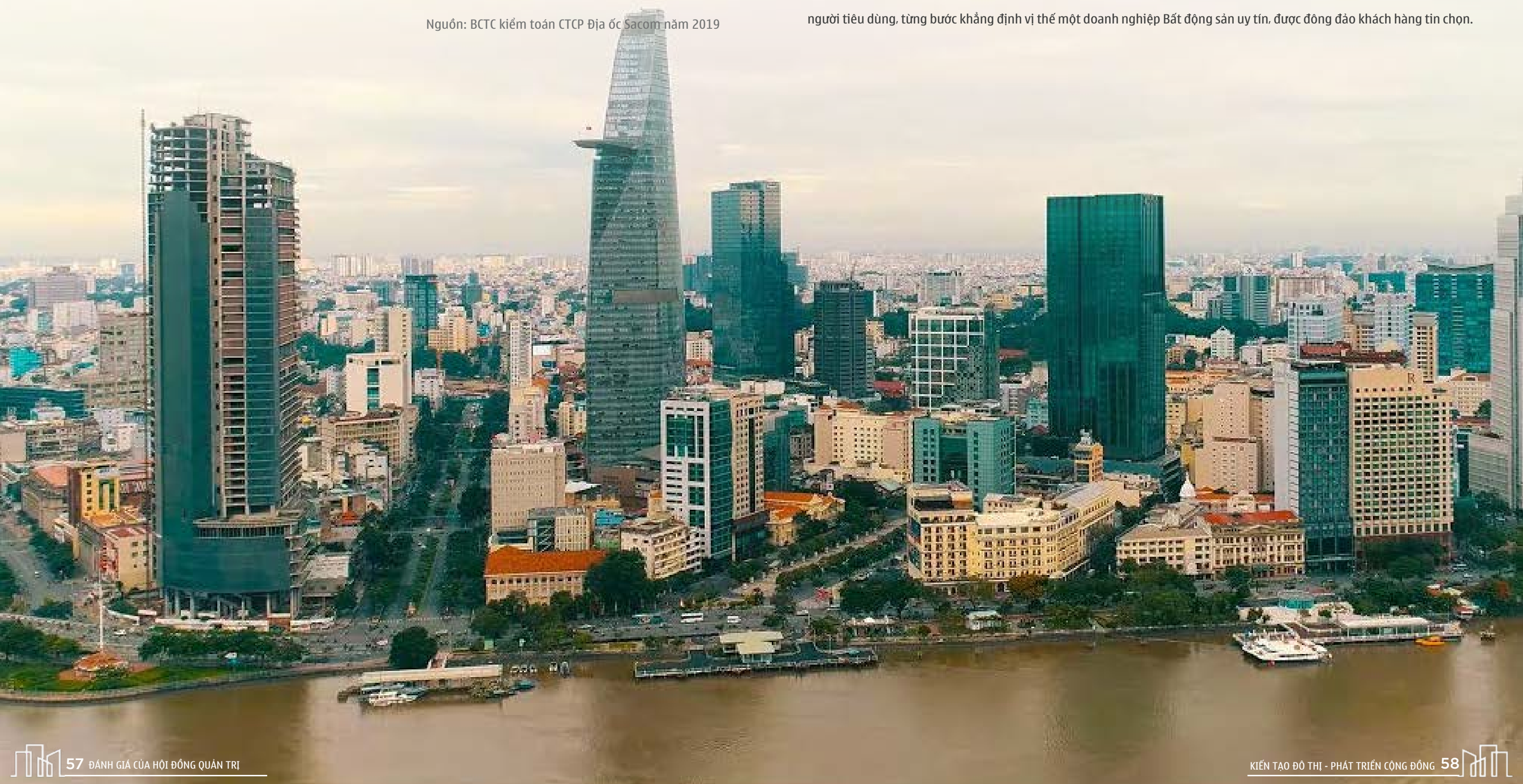
Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	TH2019/ KH2019	TH2019/ TH2018
Doanh thu thuần	526.562	447.817	85,05%	93,07%
Tổng lợi nhuận trước thuế	75.000	77.669	103,56%	133,79%
Lợi nhuận sau thuế	59.700	61.868	103,63%	133,69%

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Địa ốc Sacom năm 2019

Năm 2019, Ban điều hành và toàn thể người lao động đã nỗ lực hoàn thành các mục tiêu đã đề ra. Cụ thể, doanh thu thuần năm 2019 đạt 447,8 tỷ đồng (93,1% kế hoạch) và lợi nhuận trước thuế đạt 77,7 tỷ đồng (103% kế hoạch). Bên cạnh đó, công tác triển khai, thi công xây dựng dự án được Ban Lãnh đạo Công ty theo dõi sát sao và đảm bảo đúng tiến độ thời gian cam kết với khách hàng. Đặc biệt trong năm 2019, dự án SAMSORA RIVERSIDE đã hoàn thành vượt tiến độ và bàn giao cho khách hàng, đem lại nguồn thu cho Công Ty tiếp tục đầu tư các dự án mới. Bên cạnh đó, để đẩy mạnh công tác bán hàng, Ban Lãnh đạo Công ty đã có những giải pháp mạnh trong kinh doanh bằng động thái nỗ lực tìm kiếm giải pháp thúc đẩy tiêu thụ hàng tồn kho. Đồng thời, Công ty luôn quan tâm đến việc nâng cao chất lượng dịch vụ và đẩy mạnh công tác quảng bá, xây dựng thương hiệu SAMLAND, SAMSORA. Đến nay, Công ty bước đầu đã gây dựng được sự tin tưởng với người tiêu dùng, từng bước khẳng định vị thế một doanh nghiệp Bất động sản uy tín, được đông đảo khách hàng tin chọn.





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

Ban Điều hành đã triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của HĐQT theo Điều lệ và các quy định của pháp luật

01

Công tác giám sát, hỗ trợ các đơn vị trong sản xuất kinh doanh được thực hiện sát sao thông qua việc đánh giá các kết quả, các chỉ tiêu hàng tháng, hàng quý; phát hiện kịp thời các thiếu sót, các bất cập và có những điều chỉnh phù hợp.



02

Ban Điều hành đã báo cáo thường xuyên cho HĐQT về tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, tình hình đầu tư các dự án



03

Tổ chức cập nhật và điều chỉnh chiến lược Công ty trong năm 2019 đến đội ngũ quản lý.



04

Tiếp tục nghiên cứu cải tiến hợp lý hóa quy trình sản xuất; tiếp tục đầu tư cho nghiên cứu về nhân lực và kinh phí.



05

Tổng Giám đốc đã đề xuất và lựa chọn nhân sự cấp cao đáp ứng yêu cầu công việc.



06

Tuyên dương và khích lệ Ban Điều hành hoàn thành chỉ tiêu đề ra đồng thời đặt ra chỉ tiêu mới cho năm 2020 và yêu cầu giải pháp cụ thể để hoàn thành tốt từ Ban giám đốc.





Từ đó, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch, phương án để mở rộng quy mô và nâng tầm vị thế của Công ty hơn nữa trong năm 2020 cụ thể như sau

Năm 2020, thị trường bất động sản căn hộ cao cấp có xu hướng tăng chậm lại, lượng cầu cũng ít hơn nhưng phân khúc căn hộ trung bình đang có lượng cầu nhiều hơn, thêm đó phân khúc nhà phố và đất nền cũng phát triển khá tốt, do đó SAMLAND sẽ tập trung tìm kiếm, nắm bắt và khai thác cơ hội đầu tư. Xác định rõ các khó khăn, thách thức năm 2020, HĐQT tiếp tục bám sát định hướng phát triển và các mục tiêu Nghị quyết Đại hội cổ đông giao để chỉ đạo Ban điều hành bằng các biện pháp đồng bộ kết hợp với giải pháp mạnh, linh hoạt phản ứng phù hợp với thị trường để định hướng phát triển Công ty đạt được các mục tiêu chính như sau:

PLAN

DOANH THU THUẦN
203 tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
19 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
24 tỷ đồng



Lộ trình tăng vốn để Công ty có dòng tiền đầu tư vào các dự án, đặc biệt là tạo quỹ đất duy trì phát triển bền vững.



Chỉ đạo triển khai dự án khu dân cư Nhơn Trạch: Hoàn tất thủ tục pháp lý, tăng cường công tác giải phóng mặt bằng, nghiên cứu phương án quy hoạch hiệu quả nhất.



Phát triển thêm dự án mới duy trì sự phát triển bền vững cho thương hiệu SAMLAND



Tập trung xây dựng nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý tài chính



Chú trọng công tác xây dựng thương hiệu SAMLAND, SAMSORA



Xây dựng hệ thống quản trị, hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy để từng bước có đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, nâng cao thu nhập cho Người lao động và đảm bảo lợi ích của cổ đông.



PHẦN V

QUẢN TRỊ VỀ CÔNG TY

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát



Danh sách Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Phương Quốc Vĩnh*	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	0%
2	Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên Hội đồng quản trị	105	0%
3	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	105	0%
4	Ông Trần Việt Anh	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0%
5	Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0%

(*) Sơ yếu lý lịch của Ông Phương Quốc Vĩnh được trình bày chi tiết tại Trang 25



Ông: Phương Xuân Thụy - Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 22/01/1977

Nơi sinh: Bắc Ninh

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

Từ 11/2001 - 09/2002: Quản lý Văn phòng Công ty Phát triển kinh tế thanh niên

Từ 10/2002 - 12/2004: Phó Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên

Từ 1/2005 - 03/2011: Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế thanh niên

Từ 06/2009 - 05/2012: Giám đốc Ban điều hành Dự án Xây dựng Trụ sở chính quyền Thủ đô Viên chăn

Từ 07/2011 - 06/2012: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh

Từ 07/2012 - Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần XNK&Chế biến gỗ Hưng Thịnh

Từ 08/2012 - Nay:

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

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

- Từ 04/2013 - 04/2016: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập đoàn đầu tư Việt Phương

- Từ 06/2017 - Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Infinity

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Infinity

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

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 105 cp (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 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 đối với Công ty: không có

Bà : Nguyễn Thu Hằng - Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 01/01/1972

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 1994 đến 2005: 04 năm nhân viên tài liệu khối Cargo Import và 05 năm Team leader khối Cargo Export tại Công ty Phục vụ mặt đất Nội Bài - NIAGSân Bay quốc tế Nội Bài

-Từ 2005 đến 2010: Kế toán doanh thu của phòng TCKT. - Phụ trách hợp đồng phục vụ mặt đất với các hãng hàng không tại Công ty Cổ phần dịch vụ Hàng hóa - NCTS - Sân quốc tế Nội Bài

- 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

- Từ 2016 đến nay:

+ Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group

+ Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự CTCP Đầu tư Infinity Group

+ Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sacom

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Giám đốc Khối Hành chính nhân sự Công ty TNHH Capella Group

- Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự CTCP Đầu tư Infinity Group

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 105 cp (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 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 đối với Công ty: không có



Ông : Trần Việt Anh - Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 15/09/1978

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi sinh: Thành phố Hưng Yên- Tỉnh Hưng Yên

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ
- Chủ tịch HĐQT CTCP Phú Hữu Gia
- Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cù Chi
- Chủ tịch HĐQT CTCP Sacom Tuyển Lâm
- Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen
- Tổng Giám đốc CTCP Sam Holdings

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cp (0% VDL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 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 đối với Công ty: không có

Bà : Lê Thị Lan Hương - Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 22/06/1973

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh

Địa chỉ email: lelan_huong04@yahoo.com

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch thường trực Công ty CPĐT Infinity Group

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cp (0% VDL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cp (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 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 đối với Công ty: không có

Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị năm 2019

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Ngọc Tùng	Thành viên	-	15/03/2019
2	Bà Lê Thị Lan Hương	Thành viên	15/03/2019	-





Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT năm 2019 đã tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do
1	Phương Quốc Vĩnh	Chủ tịch	Từ ngày 14/08/2019	7/7	100%	
2	Phương Xuân Thụy	Thành viên	Từ ngày 14/08/2019	7/7	100%	
3	Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	Từ ngày 16/08/2017	7/7	100%	
4	Trần Việt Anh	Thành viên	Từ ngày 17/07/2018	7/7	100%	
5	Lê Thị Lan Hương	Thành viên	Từ ngày 15/03/2019	5/7	71%	

Các nghị quyết/quyết định của HĐQT trong năm 2019

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	02/2019/NQ-HĐQT	18/01/2019	1. Thông qua thay đổi cơ cấu tổ chức; 2. Thông qua thay đổi người đứng đầu chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom Thành phố Hồ Chí Minh; 3. Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2019.
2	03/2019/NQ-HĐQT	22/01/2019	1. Đồng ý để Công ty CP địa ốc Sacom cho Công ty CP XDĐT&PT Linh Phong Conic vay số tiền: 6.8 tỷ đồng; 2. HĐQT thống nhất ủy quyền cho Bà Chung Thị Kiều Ngân - Phó TGĐ đại diện Công ty ký hợp đồng cho vay.
3	05/2019/NQ-HĐQT	01/04/2019	Đồng ý thông qua Quy chế tiền lương và Hệ thống thang bảng lương Công ty theo tờ trình TGĐ số 10/2019/TTr-TGĐ ngày 27/03/2019.
4	06/2019/NQ-HĐQT	23/04/2019	1. Đồng ý gia hạn tiếp thời gian thực hiện HĐ hợp tác kinh doanh khu đất ký hiệu lô B trong cụm Công nghiệp sạch (Dự án Phương Hoàng) đến ngày 31/12/2019; 2. Giao Tổng Giám đốc ký Phụ lục hợp đồng gia hạn và bám sát phối hợp triển khai dự án.
5	07/2019/NQ-HĐQT	30/05/2019	1. Đồng ý để Công ty cổ phần địa ốc Sacom cho Công ty CP SAM Holdings vay số tiền: 10 tỷ đồng; 2. Giao Tổng Giám đốc thực hiện ký hợp đồng cho Công ty Sam Holdings vay vốn.
6	07a/2019/NQ-HĐQT	17/06/2019	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.
7	08/2019/NQ-HĐQT	19/06/2019	Phê duyệt kế hoạch chi trả cổ tức năm 2018.

8	09/2019/NQ-HĐQT	20/07/2019	1. Đồng ý gia hạn thời gian cho vay theo hợp đồng cho vay số 01/2019/SAM-CON-IC/HDC ngày 22/01/2019; 2. HĐQT thống nhất ủy quyền cho Bà Chung Thị Kiều Ngân - Phó TGĐ đại diện Công ty ký phụ lục hợp đồng vay vốn.
9	11/2019/NQ-HĐQT	26/08/2019	1. Thông qua phương án chi tiết việc triển khai trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu; 2. Giao Tổng Giám đốc thực hiện chốt danh sách cổ đông và các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phiếu trả cổ tức.
10	12/2019/NQ-HĐQT	03/09/2019	1. Thông qua phương án chi tiết việc triển khai trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu; 2. Giao Tổng Giám đốc thực hiện chốt danh sách cổ đông và các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phiếu trả cổ tức; 3. Thay thế Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 26/8/2019.
11	13/2019/NQ-HĐQT	10/09/2019	Đồng ý để Công ty CP địa ốc Sacom cho Công ty CP XDĐT&PT Linh Phong Conic vay số tiền: 15 tỷ đồng.
12	14/2019/NQ-HĐQT//	04/11/2019	Đồng ý để Công ty CP địa ốc Sacom cho Công ty CP XDĐT&PT Linh Phong Conic vay số tiền: 5 tỷ đồng. 1. Thông qua Tờ trình sửa đổi điều lệ Công ty trình Đại hội cổ đông bất thường năm 2019 thông qua; 2. Thông qua Đơn từ nhiệm Trưởng Ban kiểm soát của Ông Nguyễn Thanh Xuân, Ông Trần Đăng Thức; Ông Nguyễn Nam trình tại Đại hội cổ đông bất thường thông qua; 3. Thông qua thời gian tổ chức Đại hội cổ đông bất thường năm 2019 là ngày 20/12/2019; 4. Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019 vào ngày 20/12/2019; 5. Giao TGĐ thực hiện chốt danh sách cổ đông, lựa chọn địa điểm tổ chức Đại hội và thực hiện các thủ tục, công việc liên quan để tổ chức Đại hội.
13	15/2019/NQ-HĐQT	12/11/2019	1. Đồng ý để Công ty cổ phần địa ốc Sacom tham gia hợp tác góp vốn vào Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Hà Nội ; 2. Giao Tổng Giám đốc thực hiện ký hợp đồng hợp tác góp vốn với Công ty CP đầu tư Sài Gòn Hà Nội.
14	16/2019/NQ-HĐQT	06/12/2019	1. Đồng ý gia hạn thời gian hợp tác Dự án Phương Hoàng đến ngày 30/09/2020 ; 2. Đồng ý gia hạn thời hạn cho vay theo hợp đồng cho vay số 03/2019/SLD-CONIC/HĐVV đến ngày 15/06/2020.
15	17/2019/NQ-HĐQT	13/12/2019	1. Ghi nhận Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 11 tháng đầu năm và ước kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019; 2. Ghi nhận báo cáo kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2019 và ước hoạt động kinh doanh năm 2019; 3. Phê duyệt thông qua Quy chế tổ chức bộ máy điều hành Công ty cổ phần Địa ốc Sacom; 4. Phê duyệt thông qua điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết dự án KDC Nhơn Trạch; 5. Phê duyệt thông qua đơn giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thu hồi đất thực hiện Dự án KDC Nhơn Trạch.
16	18/2019/NQ-HĐQT	20/12/2019	1. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ (tăng vốn) thông qua hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu ; 2. Thông qua nội dung sửa đổi bổ sung bản Điều lệ mới của Công ty Cổ phần địa ốc Sacom.
17	19/2019/NQ-HĐQT	21/12/2019	



Danh sách thay đổi thành viên Ban kiểm soát năm 2019

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Võ Nữ Từ Anh	Trưởng Ban kiểm soát	20/12/2019	
2	Ông Trần Vũ Minh Hải	Thành viên Ban kiểm soát	20/12/2019	
3	Ông Nguyễn Hữu Minh Lộc	Thành viên Ban kiểm soát	20/12/2019	
4	Ông Nguyễn Thanh Xuân	Trưởng Ban kiểm soát		20/12/2019
5	Ông Trần Đăng Thức	Thành viên Ban kiểm soát		20/12/2019
6	Ông Nguyễn Nam	Thành viên Ban kiểm soát		20/12/2019

Ông: Nguyễn Hữu Minh Lộc - Thành viên BKS

Ngày sinh: 11/06/1986

Nơi sinh: Tp HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chuyên viên Ban Tài Chính Kế Toán Tại Công ty CP Sam Holdings

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 735 cổ phần (0% VDL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cổ phần (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có

Bà: Võ Nữ Từ Anh - Trưởng Ban Kiểm Soát

Ngày sinh: 29/05/1980

Nơi sinh: Đà Nẵng

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Sam Holdings

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0% VDL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cổ phần (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có

Ông: Trần Vũ Minh Hải - Thành viên BKS

Ngày sinh: 19/11/1981

Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ email: haitran@samholdings.com.vn

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó phòng Đầu Tư Tại Công ty Cổ phần Sam Holdings

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0% VDL)

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác: 0 cổ phần (0% VDL)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: không có



Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với HĐQT, Ban điều hành và cổ đông

Trong năm 2019, Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị, thực hiện tốt công việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, cũng như trong quá trình thực hiện nhiệm vụ Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng do Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định, không ảnh hưởng đến hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc điều hành. Sau đây là nhận định của Ban Kiểm Soát về:

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



Trong năm 2019, HĐQT tổ chức họp thường xuyên định kỳ hàng quý, họp bất thường khi cần thiết do Chủ tịch HĐQT chủ trì, thảo luận và quyết nghị những vấn đề chính yếu của Công ty; đề xuất, giải quyết, tháo gỡ những vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh; đề ra biện pháp cụ thể trong quản lý điều hành. Các Nghị Quyết của HĐQT đều phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

Trong năm 2019, BKS không nhận thấy có điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý Công ty.

Sự phối hợp hoạt động của Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.



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

Trong năm 2019, BKS đã thực hiện việc giám sát, kiểm soát các hoạt động của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom theo đúng Điều lệ của Công ty. BKS tập trung vào những hoạt động giám sát và kiểm tra trên một số lĩnh vực của Công ty như sau:

Thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty và giám sát việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua.

Tham gia các cuộc họp thường kỳ của HĐQT để nắm bắt việc điều hành chi đạo cũng như việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Tham gia với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.

Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý của Công ty cũng như phối hợp với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam xem xét các ảnh hưởng trong công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của Báo cáo Kiểm toán.

Theo dõi, giám sát và xử lý các khuyến nghị của các cổ đông hoặc nhóm cổ đông. BKS đã thực hiện kiểm tra thường kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sacom. Việc kiểm tra được thực hiện phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong năm 2019, Ban Kiểm soát không nhận được yêu cầu nào của cổ đông theo Luật doanh nghiệp.



Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2019 (đồng)
Hội đồng quản trị		
Phương Quốc Vĩnh	Chủ tịch	274.247.408
Phương Xuân Thụy	Thành Viên	595.432.955
Nguyễn Thu Hằng	Thành Viên	339.247.409
Trần Việt Anh	Thành Viên	274.247.409
Lê Thị Lan Hương	Thành Viên	157.098.002
Ban kiểm soát		
Võ Nữ Từ Anh	Trưởng ban	4.495.355
Nguyễn Hữu Minh Lộc	Thành viên	1.498.452
Trần Vũ Minh Hải	Thành viên	1.498.452

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có
Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

Việc thực hiện các quy trình về quản trị Công ty

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

Ngoài ra, Doanh nghiệp luôn tăng cường kiến thức quản trị Công ty cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Điều

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



PHẦN VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019

Số tham chiếu: 61386091/21093578

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 2 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 29, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2020



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		543.566.942.817	497.573.893.092
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	97.473.657.434	45.527.054.757
111	1. Tiền		7.973.657.434	25.527.054.757
112	2. Các khoản tương đương tiền		89.500.000.000	20.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		139.321.519.281	172.927.731.228
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	53.582.312.806	104.476.882.423
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.552.603.000	12.604.495.006
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	20.000.000.000	10.440.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	61.186.603.475	45.406.353.799
140	III. Hàng tồn kho	9	294.834.180.978	268.457.233.994
141	1. Hàng tồn kho		294.834.180.978	268.457.233.994
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		11.937.585.124	10.661.873.113
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.377.587	208.227.939
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	11.890.207.537	10.453.645.174
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		44.778.670.940	70.052.742.982
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		29.339.061.373	30.720.541.462
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	25.017.561.373	26.151.900.862
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	4.321.500.000	4.568.640.600
220	II. Tài sản cố định		1.561.652.930	1.870.497.626
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.503.319.597	1.870.497.626
222	Nguyên giá		2.458.490.909	3.265.740.909
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(955.171.312)	(1.395.243.283)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	58.333.333	-
228	Nguyên giá		60.000.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.666.667)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	13	3.400.198.120	1.402.990.529
231	1. Nguyên giá		3.769.226.833	1.670.226.833
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(369.028.713)	(267.236.304)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		10.477.758.517	36.058.713.365
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.477.758.517	36.058.713.365
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		588.345.613.757	567.626.636.074

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		98.614.743.779	117.209.981.799
310	I. Nợ ngắn hạn		93.980.027.390	116.742.841.199
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	28.035.269.086	22.828.975.447
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	27.399.108.069	14.726.834.583
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	10.115.969.751	8.972.184.523
314	4. Phải trả người lao động		6.511.084.277	3.752.592.570
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	522.423.156	32.043.636.987
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		612.000.000	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	20.256.605.351	16.184.140.242
320	8. Vay ngắn hạn	19	-	17.997.366.036
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		527.567.700	237.110.811
330	II. Nợ dài hạn		4.634.716.389	467.140.600
331	1. Phải trả người bán dài hạn	14	4.634.716.389	220.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	-	247.140.600
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		489.730.869.978	450.416.654.275
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	489.730.869.978	450.416.654.275
411	1. Vốn cổ phần		422.347.860.000	402.236.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		422.347.860.000	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		66.773.074.979	47.570.629.276
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.905.454.776	1.292.166.969
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		61.867.620.203	46.278.462.307
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		588.345.613.757	567.626.636.074

Hà Thị Kim Thoa
Người lập

Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng

Phạm Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 2 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	504.105.554.802	491.396.191.587
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(56.288.603.760)	(10.212.867.442)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	447.816.951.042	481.183.324.145
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(332.955.274.055)	(358.615.390.875)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.861.676.987	122.567.933.270
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	5.583.498.299	3.057.124.527
22	7. Chi phí tài chính	23	(423.677.591)	(5.262.177.767)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(262.631.050)	(4.843.555.152)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(29.311.455.863)	(51.713.554.827)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(13.807.078.356)	(10.467.692.515)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		76.902.963.476	58.181.632.688
31	11. Thu nhập khác	25	3.986.401.431	1.302.533.391
32	12. Chi phí khác	25	(3.220.279.210)	(1.432.053.003)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	25	766.122.221	(129.519.612)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		77.669.085.697	58.052.113.076
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(15.801.465.494)	(11.773.650.769)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		61.867.620.203	46.278.462.307
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.5	1.465	1.038
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.5	1.465	1.038

Hà Thị Kim Thoa
Người lập

Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng



Phạm Quốc Vinh
Tổng Giám đốc

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		77.669.085.697	58.052.113.076
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	434.712.105	382.356.551
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.565.755.117)	(3.188.240.374)
06	Chi phí lãi vay	23	262.631.050	4.843.555.152
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.800.673.735	60.089.784.405
09	Giảm các khoản phải thu		42.708.309.811	9.222.841.671
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(28.475.946.984)	1.629.787.198
11	Giảm các khoản phải trả		(1.509.417.925)	(14.397.974.712)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		25.741.805.200	(11.955.819.502)
14	Tiền lãi vay đã trả		(286.302.283)	(3.621.584.467)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.189.405.209)	(8.133.448.884)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.151.143.111)	(1.003.510.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		93.638.573.234	31.830.075.709
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(60.000.000)	(1.237.500.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		18.181.818	-
23	Tiền chi cho vay		(36.800.000.000)	(25.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		27.240.000.000	101.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		5.986.318.161	7.574.958.512
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(3.615.500.021)	82.337.458.512
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	63.719.169.715
34	Tiền trả nợ gốc vay		(17.997.366.036)	(140.689.633.964)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(20.079.104.500)	(19.966.661.515)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(38.076.470.536)	(96.937.125.764)

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		51.946.602.677	17.230.408.457
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		45.527.054.757	28.296.646.300
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	97.473.657.434	45.527.054.757



Hà Thị Kim Thoa
Người lập

Ngày 25 tháng 2 năm 2020



Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng



Phạm Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 46 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 46).

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô 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
Phần mềm	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	45 năm
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.

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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.

3.8 *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.

3.9 *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 từ 1 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

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

3.10 *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.

3.11 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- ▶ *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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán căn hộ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

3.13 *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.

3.14 *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.

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

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

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 hoãn lại 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.

3.15 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.16 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	43.669.623	550.910.180
Tiền gửi ngân hàng	7.929.987.811	24.976.144.577
Các khoản tương đương tiền (*)	89.500.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	97.473.657.434	45.527.054.757

(*) 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	53.582.312.806	104.476.882.423
Phải thu từ khách hàng mua căn hộ	53.582.312.806	104.476.882.423
Dài hạn	25.017.561.373	26.151.900.862
Phải thu từ khách hàng mua căn hộ	25.017.561.373	26.151.900.862
TỔNG CỘNG	78.599.874.179	130.628.783.285

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Architect	3.567.000.000	-
Công ty Cổ phần Thang máy Hoa Hoa	-	4.950.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Nam Sơn	-	3.111.689.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây Dựng Đại Việt	-	1.750.000.000
Các khoản trả trước khác	985.603.000	2.792.806.006
TỔNG CỘNG	4.552.603.000	12.604.495.006

7. PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác (i)	20.000.000.000	5.440.000.000
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.000.000.000	10.440.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) 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 Linh Phong - C.O.N.I.C			
Hợp đồng số 03/2019/Sam-Conic/HDVV ngày 12 tháng 9 năm 2019	15.000.000.000	6	Tín chấp
Hợp đồng số 04/2019/Sam-Conic/HDVV ngày 4 tháng 11 năm 2019	5.000.000.000	6	Tín chấp
TỔNG CỘNG	20.000.000.000		

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	61.186.603.475	45.406.353.799
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (ii)	16.000.000.000	-
Chi hộ	15.000.000.000	12.985.360.000
Ký quỹ, ký cược	4.932.000.000	4.918.500.000
Phải thu lãi cho vay, hợp tác kinh doanh	4.054.218.892	4.524.457.323
Khác	1.200.384.583	2.978.036.476
Dài hạn	4.321.500.000	4.568.640.600
Ký quỹ, ký cược	4.321.500.000	4.568.640.600
TỔNG CỘNG	65.508.103.475	49.974.994.399

Trong đó:

Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	15.438.451.388	105.555.556
Phải thu bên khác	50.069.652.087	49.869.438.843

- (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 Linh Phong – C.O.N.I.C trong năm 2016 liên quan đến việc hợp tác đầu tư kinh doanh vào khu đất tại Lô B trong cụm Công Nghiệp Sạch, Khu chức năng số 15 – Khu đô thị mới Nam Thành Phố, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty sẽ được chia lợi nhuận trước thuế từ chuyển nhượng dự án theo tỷ lệ trên.
- (ii) Khoản này thể hiện phần vốn góp vào HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Hà Nội liên quan đến việc phát triển dự án Samsora Premier 105 theo hợp đồng số 0612/HDHT/SGHN-SAMLAND ngày 6 tháng 12 năm 2019. Hàng năm, Công ty sẽ được chia khoản lãi cố định theo lãi suất 9%/năm.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bất động sản dở dang (i)	259.287.759.835	217.414.395.811
Hàng hóa bất động sản (ii)	35.361.699.896	50.885.229.606
Công cụ, dụng cụ	153.270.465	81.305.087
Nguyên liệu, vật liệu	31.450.782	76.303.490
TỔNG CỘNG	294.834.180.978	268.457.233.994

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Chung cư Samland Riverside	119.588.954.281	114.562.276.441
Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch	115.134.387.818	90.542.932.810
Dự án Chung cư Samsora Riverside	19.265.407.814	7.010.176.638
Dự án Chung cư Samland Airport	5.299.009.922	5.299.009.922
TỔNG CỘNG	259.287.759.835	217.414.395.811

(ii) Khoản này thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền của Dự án Chung cư Giai Việt.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 81.786.472 VND (năm trước: 1.464.088.592 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển Dự án Chung cư Samsora Riverside.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Hoa hồng môi giới	9.739.346.262	31.373.780.154
Nhà mẫu	-	4.079.330.184
Khác	738.412.255	605.603.027
TỔNG CỘNG	10.477.758.517	36.058.713.365

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	140.100.000	490.000.000	2.390.890.909	244.750.000	3.265.740.909
Thanh lý	(102.500.000)	(490.000.000)	-	(214.750.000)	(807.250.000)
Số cuối năm	37.600.000	-	2.390.890.909	30.000.000	2.458.490.909
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	37.600.000	-	-	30.000.000	67.600.000
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	140.100.000	469.583.333	588.709.950	196.850.000	1.395.243.283
Khấu hao trong năm	-	20.416.667	298.861.362	11.975.000	331.253.029
Giảm do thanh lý	(102.500.000)	(490.000.000)	-	(178.825.000)	(771.325.000)
Số cuối năm	37.600.000	-	887.571.312	30.000.000	955.171.312
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	20.416.667	1.802.180.959	47.900.000	1.870.497.626
Số cuối năm	-	-	1.503.319.597	-	1.503.319.597

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND Phần mềm
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Mua mới trong năm	60.000.000
Số cuối năm	60.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	-
Hao mòn trong năm	1.666.667
Số cuối năm	1.666.667
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	58.333.333

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	1.670.226.833	1.670.226.833
Kết chuyển từ bất động sản dở dang	2.099.000.000	-	2.099.000.000
Số cuối năm	2.099.000.000	1.670.226.833	3.769.226.833
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	267.236.304	267.236.304
Khấu hao trong năm	34.983.333	66.809.076	101.792.409
Số cuối năm	34.983.333	334.045.380	369.028.713
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	1.402.990.529	1.402.990.529
Số cuối năm	2.064.016.667	1.336.181.453	3.400.198.120

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 2019. Tuy nhiên, dựa trên 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.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	28.035.269.086	22.828.975.447
Phải trả nhà cung cấp	28.010.569.086	22.828.975.447
- Công ty TNHH Ứng dụng và Phát triển Công nghệ An Việt	8.495.314.351	7.011.029.617
- Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	5.811.134.663	11.889.931.725
- Công ty Cổ phần Thang máy Hoa Hoa	3.630.000.000	-
- Khác	10.074.120.072	3.928.014.105
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	24.700.000	-
Dài hạn	4.634.716.389	220.000.000
Phải trả nhà cung cấp	4.634.716.389	220.000.000
TỔNG CỘNG	32.669.985.475	23.048.975.447

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	27.392.441.404	14.721.834.583
Khác	6.666.665	5.000.000
TỔNG CỘNG	27.399.108.069	14.726.834.583

16. 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	8.501.905.061	19.221.172.097	(18.454.448.545)	9.268.628.613
Thuế thu nhập cá nhân	470.279.462	4.123.600.451	(3.746.538.775)	847.341.138
Thuế GTGT	-	50.901.102.730	(50.901.102.730)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	8.972.184.523	74.249.875.278	(73.106.090.050)	10.115.969.751
Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	10.453.645.174	36.850.042.003	(35.413.479.640)	11.890.207.537

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí hoa hồng, môi giới	-	827.965.246
Chi phí xây dựng	-	29.874.199.114
Phí bảo lãnh	-	1.047.197.916
Chi phí lãi vay	-	45.843.530
Khác	522.423.156	248.431.181
TỔNG CỘNG	522.423.156	32.043.636.987

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	20.256.605.351	16.184.140.242
Thu hộ phí bảo trì các dự án	19.475.868.408	13.031.047.889
Nhận ký quỹ, ký cược	473.897.004	571.823.001
Khác	306.839.939	2.581.269.352
Dài hạn	-	247.140.600
Nhận ký quỹ, ký cược	-	247.140.600
TỔNG CỘNG	20.256.605.351	16.431.280.842

19. VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	-	15.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	2.997.366.036
TỔNG CỘNG	-	17.997.366.036

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tính 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	609.934.999
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-
Cổ tức công bố	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Số cuối năm	402.236.090.000	609.934.999
Năm nay		
Số đầu năm	402.236.090.000	609.934.999
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-
Cổ tức công bố (i)	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	20.111.770.000	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Số cuối năm	422.347.860.000	609.934.999

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCTN ngày 15 tháng 3 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2019/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2019, Công ty đã công bố chỉ trả cổ tức cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị là 20.111.804.500 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cho các cổ đông hiện hữu.

(ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 2.011.177 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu với giá trị là 20.111.770.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Bất thường số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 20 tháng 12 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2019/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 9 năm 2019.

Vào ngày 22 tháng 1 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNEKKD điều chỉnh lần thứ 11 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 422.347.860.000 VND.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn điều lệ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số tiền	% sở hữu	Số tiền	% sở hữu
	(VND)	(%)	(VND)	(%)
Công ty Cổ phần				
SAM Holdings	316.732.474.127	75,00	301.650.000.000	75,00
Cổ đông khác	105.615.385.873	25,00	100.586.090.000	25,00
TỔNG CỘNG	422.347.860.000	100	402.236.090.000	100

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	402.236.090.000	402.236.090.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2018	20.111.770.000	-
Số cuối năm	422.347.860.000	402.236.090.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	20.111.804.500	19.999.178.395
Cổ tức đã trả	20.079.104.500	19.966.661.515

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	42.234.786	40.223.609
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	42.234.786	40.223.609
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	42.234.786	40.223.609

20.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
		(Được trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	61.867.620.203	46.278.462.307
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(2.441.600.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	61.867.620.203	43.836.862.307
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	42.234.786	42.234.786
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.465	1.038

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.5 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2019 ngày 15 tháng 3 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2019 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 2.011.177 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2019.

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	504.105.554.802	491.396.191.587
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	496.443.901.335	469.144.778.933
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.661.653.467	22.251.412.654
Khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(56.288.603.760)	(10.212.867.442)
DOANH THU THUẦN	447.816.951.042	481.183.324.145

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.215.533.580	699.373.426
Lãi cho vay	1.263.964.719	2.488.866.948
Lãi từ HĐHTKD	104.000.000	-
Lãi từ ủy thác đầu tư	-	(131.115.847)
TỔNG CỘNG	5.583.498.299	3.057.124.527

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	322.655.717.568	343.040.226.380
Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.299.556.487	15.575.164.495
TỔNG CỘNG	332.955.274.055	358.615.390.875

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	262.631.050	4.843.555.152
Khác	161.046.541	418.622.615
TỔNG CỘNG	423.677.591	5.262.177.767

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	29.311.455.863	51.713.554.827
Chi phí hoa hồng, môi giới	22.814.797.767	22.980.916.204
Chi phí nhà mẫu trưng bày	4.012.518.648	4.107.021.188
Chi phí nhân viên	1.316.543.006	1.874.665.651
Chi phí quảng cáo	104.745.000	17.795.783.915
Khác	1.062.851.442	4.955.167.869
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.807.078.356	10.467.692.515
Chi phí nhân viên	8.216.166.193	6.834.115.114
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.323.967.440	1.195.615.373
Chi phí khấu hao và hao mòn	298.861.362	144.173.862
Khác	2.968.083.361	2.293.788.166
TỔNG CỘNG	43.118.534.219	62.181.247.342

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.986.401.431	1.302.533.391
Thu nhập từ các khoản phạt	1.368.553.255	335.057.929
Phí quản lý hồ sơ hành chính	1.417.727.384	460.000.043
Khác	1.200.120.792	507.475.419
Chi phí khác	3.220.279.210	1.432.053.003
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	586.206.431	64.039.094
Khác	2.634.072.779	1.368.013.909
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	766.122.221	(129.519.612)

26. 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.801.465.494	11.773.650.769

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	77.669.085.697	58.052.113.076
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	15.533.817.139	11.610.422.615
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	267.648.355	163.228.154
Chi phí thuế TNDN	15.801.465.494	11.773.650.769

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cổ tức	15.082.500.000	14.916.000.000
		Thu chi hộ	15.000.000.000	-
		Cho vay	10.000.000.000	25.000.000.000
		Lãi cho vay	438.451.388	1.746.679.168
		Nhận chuyển nhượng dự án	-	70.000.000.000
		Vay	-	40.000.000.000
		Phí hoa hồng	-	11.985.360.000
		Cung cấp dịch vụ kỹ thuật	-	330.806.452
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho thuê căn hộ	-	15.322.581
		Phí dịch vụ	108.586.358	92.683.088

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 về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cho vay	-	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Thu chi hộ	15.000.000.000	-
		Lãi cho vay	438.451.388	105.555.556
			15.438.451.388	105,555,556
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	24.700.000	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	6.171.042.758	5.782.804.361

“ KIẾN TẠO ĐÔ THỊ - PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG ”



28. 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	1.973.737.831	2.843.217.087
Trên 1 đến 5 năm	1.845.936.230	4.229.757.408
TỔNG CỘNG	3.819.674.061	7.072.974.495

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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	2.446.420.000	3.473.309.530
Trên 1 đến 5 năm	23.100.000	3.830.847.020
TỔNG CỘNG	2.469.520.000	7.304.156.550

29. 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 trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Hà Thị Kim Thoa
Người lập



Chung Thị Kiều Ngân
Kế toán trưởng





Phương Quốc Vĩnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 2 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT TỔNG GIÁM ĐỐC




Phương Quốc Vĩnh