

Số: 195 /2018/CV-SLD

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2018

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

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

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

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

Nội dung công bố thông tin: Công bố thông tin báo cáo tài chính Quý III/2018

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 16/10/2018:

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

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

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VT

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



**CHUNG THỊ KIỀU NGÂN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày : 30/9/2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2018	31/12/2017
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>720.283.783.857</b>	<b>535.441.389.721</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>23.826.243.537</b>	<b>28.296.646.300</b>
1. Tiền	111		23.826.243.537	19.141.396.300
2. Các khoản tương đương tiền	112			9.155.250.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>254.237.961.729</b>	<b>221.603.957.391</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.2</b>	69.487.706.718	91.533.965.920
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.3</b>	32.787.234.453	6.875.067.219
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>V.4</b>	5.440.000.000	86.440.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.5</b>	146.523.020.558	36.754.924.252
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>426.038.457.894</b>	<b>270.087.021.192</b>
1. Hàng tồn kho	141		426.038.457.894	270.087.021.192
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.181.120.697</b>	<b>15.453.764.838</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.9</b>	3.086.741.640	73.414.993
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	<b>V.13</b>	13.094.379.057	15.380.349.845
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>133.722.892.549</b>	<b>94.094.520.034</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>50.230.154.840</b>	<b>66.727.170.437</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	<b>V.2</b>	45.661.514.240	62.090.158.544
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			

4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	<b>V.5</b>	4.568.640.600	4.637.011.893
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>704.156.717</b>	<b>948.545.101</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.7</b>	704.156.717	948.545.101
- Nguyên giá	222		2.028.240.909	2.028.240.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.324.084.192)	(1.079.695.808)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>1.419.692.798</b>	<b>1.469.799.605</b>
- Nguyên giá	231		1.670.226.833	1.670.226.833
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(250.534.035)	(200.427.228)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>81.368.888.194</b>	<b>24.949.004.891</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.9</b>	81.368.888.194	24.949.004.891
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>854.006.676.406</b>	<b>629.535.909.755</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>445.548.756.282</b>	<b>204.248.539.392</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>392.336.172.751</b>	<b>136.683.402.886</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	<b>V.11</b>	51.003.524.074	4.540.923.237
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	<b>V.12</b>	264.861.578.083	15.603.093.685
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	<b>V.13</b>	522.163.252	5.070.497.422
4. Phải trả người lao động	314		460.351.450	2.432.069.287




5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	<b>V.14</b>	525.861.138	2.009.561.430
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	<b>V.16</b>	32.727.272	32.727.272
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	<b>V.15</b>	55.716.728.873	21.255.797.584
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	<b>V.10</b>	18.808.827.798	85.483.915.158
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn (*)	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		404.410.811	254.817.811
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>53.212.583.531</b>	<b>67.565.136.506</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	<b>V.11</b>	397.945.713	7.319.220.713
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	<b>V.15</b>	50.501.306.540	50.762.000.666
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		2.313.331.278	9.483.915.127
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>408.457.920.124</b>	<b>425.287.370.363</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>408.457.920.124</b>	<b>425.287.370.363</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		402.236.090.000	402.236.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		402.236.090.000	402.236.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		609.934.999	609.934.999
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.611.895.125	22.441.345.364

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	421a		5.349.711.215	13.977.133.006
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		262.183.910	8.464.212.358
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>854.006.676.406</b>	<b>629.535.909.755</b>

TPHCM, ngày 30 tháng 09 năm 2018

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Chung Thị Kiều Ngân

Tổng Giám đốc




Phương Quốc Vinh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	9 tháng 2018	9 tháng 2017
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.213.262.932	34.903.814.779	51.221.780.711	113.669.772.979
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	3.044.486.250	-	5.974.542.442	3.549.825.000
<b>Doanh thu thuần bán hàng và 3. cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>2.168.776.682</b>	<b>34.903.814.779</b>	<b>45.247.238.269</b>	<b>110.119.947.979</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	620.065.901	29.210.639.848	33.153.653.820	92.639.713.965
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>1.548.710.781</b>	<b>5.693.174.931</b>	<b>12.093.584.449</b>	<b>17.480.234.014</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	320.319.568	776.590.913	2.829.944.408	10.452.314.603
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	303.480.214	2.409.177.366	3.984.802.693	11.142.842.157
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay (chiết khấu thanh toán)</i>	23		<i>302.780.214</i>	<i>2.373.047.366</i>	<i>3.855.127.693</i>	<i>11.083.266.807</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	(30.149.821)	1.284.727.577	550.206.217	4.015.865.874
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1.409.879.581	1.600.022.593	5.752.432.817	4.590.484.326
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>185.820.375</b>	<b>1.175.838.308</b>	<b>4.636.087.130</b>	<b>8.183.356.260</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	198.253.152	46.908.476	858.691.794	642.755.994
12. Chi phí khác	32	VI.7	56.343.639	113.496.227	95.118.729	1.173.019.146
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>141.909.513</b>	<b>(66.587.751)</b>	<b>763.573.065</b>	<b>(530.263.152)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>327.729.888</b>	<b>1.109.250.557</b>	<b>5.399.660.195</b>	<b>7.653.093.108</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	65.545.978	221.850.111	1.079.932.039	1.530.618.621
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>262.183.910</b>	<b>887.400.446</b>	<b>4.319.728.156</b>	<b>6.122.474.487</b>



1	2	3	4	5	6	7
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	7	22	107	152
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					


TPHCM, Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Chung Thị Kiều Ngân

Tổng Giám Đốc



Phượng Quốc Vinh



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

**Quý 3 Năm 2018**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 3 Năm 2018	Quý 3 Năm 2017
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		177.037.685.827	61.791.586.291
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(108.448.910.259)	(115.513.561.683)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.618.903.631)	(2.307.525.879)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(726.137.630)	(2.716.384.682)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(2.214.386.062)	(202.370.095)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21.831.398.930	8.529.826.734
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.599.733.445)	(2.197.881.504)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>68.261.013.730</b>	<b>(52.616.310.818)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21			(69.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			76.209.505.236
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		145.723.049	6.323.782.811
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>145.723.049</b>	<b>82.464.288.047</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		46.000.000.000	97.748.933.513
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107.660.000.000)	(128.701.500.701)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.535.394.510)	-
7. Vốn góp của các cổ đông thiểu số vào Công ty con	37		-	-



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 Năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 3 Năm 2018	Quý 3 Năm 2017
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(66.195.394.510)	(30.952.567.188)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		2.211.342.269	(1.104.589.959)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.614.901.268	4.317.509.439
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		23.826.243.537	3.212.919.480

TPHCM, ngày 30 tháng 09 năm 2018

Người lập

Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

Chung Thị Kiều Ngân

Tổng Giám đốc



Phương Quốc Vinh

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 3 NĂM 2018**

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000566 ngày 07 tháng 07 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 9 với mã số doanh nghiệp là 3601028125 được sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 05 năm 2017

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

#### **4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.**

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

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

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

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

#### **1. Kỳ kế toán:**

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

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

## 3 Hình thức sổ kế toán áp dụng:

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

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

## 1. Tiền

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

## 2. Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

## 3. Các khoản phải thu

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

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

## 4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

## 5. Khấu hao

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

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

## 6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

*Nhà cửa 25 năm*

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

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

## 7. Chi phí đi vay

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

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

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

## 8. Chi phí trả trước

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

## 9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

## 10. Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

## 11. Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

## 12. Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

### **13. Các bên liên quan**

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

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

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>1. Tiền</b>		
Tiền mặt	813.497.497	286.605.271
Tiền gửi ngân hàng	23.012.746.040	18.854.791.029
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn gốc đến 3 tháng)	-	9.155.250.000
<b>Cộng</b>	<b><u>23.826.243.537</u></b>	<b><u>28.296.646.300</u></b>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b><u>30/09/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>69.487.706.718</b>	<b>91.533.965.920</b>
- Công ty cổ phần Sam Holdings	13.256.283.097	-
- Trần Công Hiệp	4.465.607.640	2.679.364.584
- Đặng Quan Hùng	6.465.607.640	2.679.364.584
- Hà Thị Thu Thoảng	4.465.607.640	2.679.364.584
- Nguyễn Đức Phúc	3.582.626.785	2.149.576.071
- Nguyễn Duy Trọng	4.356.619.640	2.613.971.784
- Các khoản phải thu khách hàng khác	32.895.354.276	78.732.324.313
<b>b) Dài hạn</b>	<b>45.661.514.240</b>	<b>62.090.158.544</b>
- Trần Công Hiệp	4.465.607.643	6.251.850.699
- Đặng Quan Hùng	4.465.607.643	6.251.850.699
- Hà Thị Thu Thoảng	4.465.607.643	6.251.850.699
- Nguyễn Đức Phúc	3.582.626.784	5.015.677.498
- Nguyễn Duy Trọng	4.356.619.643	6.099.267.499
- Mai Út Thuận	2.329.902.139	3.261.862.995
- Phạm Ngọc Tùng	2.070.123.180	-
- Phạm Ngọc Thiện	3.110.774.868	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	16.814.644.697	28.957.798.455
<b>Cộng</b>	<b><u>115.149.220.958</u></b>	<b><u>153.624.124.464</u></b>

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

**3. Trả trước cho người bán**

**a) Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Công ty CP Socon Việt Nam	19.481.421.082	-
- Công ty CP Thang Máy Hoa Hoa	4.950.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Bcons	3.709.734.508	3.709.734.508
- Công ty TNHH Ứng dụng và Phát Triển Công Nghệ An Việt	2.422.640.000	2.422.640.000
- Trả trước cho người bán khác	2.223.438.863	742.692.711

**b) Trả trước cho người bán dài hạn**

<b>Cộng</b>	<u>32.787.234.453</u>	<u>6.875.067.219</u>
-------------	-----------------------	----------------------

**4. Phải thu về cho vay**

**a) Ngắn hạn**

	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Công ty CP XDĐT Và PT Lĩnh Phong CONIC (*)	5.440.000.000	86.440.000.000
- Công ty CP Sam Holdings	-	81.000.000.000

**b) Dài hạn**

<b>Cộng</b>	<u>5.440.000.000</u>	<u>86.440.000.000</u>
-------------	----------------------	-----------------------

(\*) Cho Công ty cổ phần XD Đầu Tư & Phát Triển Lĩnh Phong CONIC vay theo hợp đồng số 01/2017/Sam-Conic/HDVV ngày 08/6/2017, số tiền vay 8.300.000.000 VNĐ, đến ngày 30/9/2018 số tiền vay: 5.440.000.000VNĐ, lãi suất 10,15%/năm đến ngày 07/7/2017, kể từ 08/7/2017 lãi suất 15,225%/năm



**5. Phải thu khác****a) Ngắn hạn**

- Phải thu Cty CP Sam Holdings KH đặt cọc mua căn hộ Samsora Riverside
- Phải thu Cty CP XD ĐT và PT Lĩnh Phong Conic
- Ký cược, ký quỹ
  - + Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM
  - + Ký quỹ khác
- Phải thu lãi hợp tác đầu tư với Cty Conic
- Phải thu lãi phát sinh từ ủy thác đầu tư
- Phải thu lãi cho vay Cty CONIC
- Tạm ứng
- Phải thu khác
- Phải thu lãi cho vay Cty CP Sam Holdings

**b) Dài hạn**

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

**Tổng cộng**

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

**6. Hàng tồn kho**

- Hàng hoá bất động sản (\*)
- Bất động sản dở dang (\*\*)
- Nguyên liệu, vật liệu
- Công cụ, dụng cụ

**Cộng**

	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>146.523.020.558</b> ✓	<b>36.754.924.252</b> ✓
- Phải thu Cty CP Sam Holdings KH đặt cọc mua căn hộ Samsora Riverside	115.251.706.901	-
- Phải thu Cty CP XD ĐT và PT Lĩnh Phong Conic	20.000.000.000	20.000.000.000
- Ký cược, ký quỹ	4.908.500.000	4.988.825.000
+ Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	4.279.500.000	4.279.500.000
+ Ký quỹ khác	629.000.000	709.325.000
- Phải thu lãi hợp tác đầu tư với Cty Conic	3.038.194.444	3.038.194.444
- Phải thu lãi phát sinh từ ủy thác đầu tư	1.671.380.000	1.671.380.000
- Phải thu lãi cho vay Cty CONIC	1.169.045.989	540.963.987
- Tạm ứng	165.800.000	505.000.000
- Phải thu khác	318.393.224	773.685.821
- Phải thu lãi cho vay Cty CP Sam Holdings	-	5.236.875.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.568.640.600</b> ✓	<b>4.637.011.893</b> ✓
- Sở kế hoạch và đầu tư TP.HCM	4.279.500.000	4.279.500.000
- Phải thu khác	289.140.600	357.511.893
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>151.091.661.158</u></b>	<b><u>41.391.936.145</u></b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1</b>		Đơn vị tính: VND
<b>6. Hàng tồn kho</b>	<b><u>30/09/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
Hàng hoá bất động sản (*)	50.885.229.606	73.701.940.885
Bất động sản dở dang (**)	374.883.189.965	196.100.559.187
Nguyên liệu, vật liệu	143.112.445	161.445.613
Công cụ, dụng cụ	126.925.878	123.075.507
<b>Cộng</b>	<b><u>426.038.457.894</u></b>	<b><u>270.087.021.192</u></b>

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

	30/9/2018	31/12/2017
Dự án căn hộ Giai Việt	50.885.229.606	59.625.244.885
Dự án căn hộ Hoàng Anh	-	14.076.696.000
<b>Cộng</b>	<b>50.885.229.606</b>	<b>73.701.940.885</b>

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

	30/9/2018	31/12/2017
Dự án Samland Tân Vạn	171.921.253.653	14.441.238.723
Dự án chung cư Samland Riverside	107.696.307.440	105.221.914.410
Dự án khu dân cư Nhơn Trạch	90.017.787.950	71.499.801.676
Dự án chung cư Samland Airport	5.247.840.922	4.937.604.378
<b>Cộng</b>	<b>374.883.189.965</b>	<b>196.100.559.187</b>

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu kỳ ( 30/6/2018)	140.100.000	490.000.000	1.153.390.909	244.750.000	2.028.240.909
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>140.100.000</b>	<b>490.000.000</b>	<b>1.153.390.909</b>	<b>244.750.000</b>	<b>2.028.240.909</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu kỳ (30/6/2018)	140.100.000	408.333.332	516.623.019	183.899.306	1.164.638.232
Khấu hao trong kỳ	-	30.625.001	36.043.465	8.460.069	75.128.535
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>140.100.000</b>	<b>438.958.333</b>	<b>552.666.484</b>	<b>192.359.375</b>	<b>1.324.084.192</b>
<b>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</b>					
Số dư đầu kỳ (30/6/2018)	-	81.666.668	636.767.890	60.850.694	863.602.677
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>51.041.667</b>	<b>600.724.425</b>	<b>52.390.625</b>	<b>704.156.717</b>

**8. Bất động sản đầu tư**

	<u>Số đầu kỳ (30/6/2018)</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	1.670.226.833	-	-	1.670.226.833
Giá trị khấu hao lũy kế	(233.831.766)	(16.702.269)	-	(250.534.035)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>1.436.395.067</b>	<b>(16.702.269)</b>	-	<b>1.419.692.798</b>

**9. Chi phí trả trước**

	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>3.086.741.640</b> ✓	<b>73.414.993</b> ✓
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ sử dụng	15.004.090	73.414.993
- Chi phí trả trước ngắn hạn	3.071.737.550	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>81.368.888.194</b> ✓	<b>24.949.004.891</b> ✓
- Hoa hồng, môi giới	69.137.761.014	15.379.935.560
- Nhà mẫu	7.983.609.614	7.541.256.407
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.247.517.566	2.027.812.924
<b>Tổng cộng</b>	<b>84.455.629.834</b>	<b>25.022.419.884</b>

**10. Vay và nợ thuê tài chính**

	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>18.808.827.798</b> ✓	<b>85.483.915.158</b> ✓
- Vay ngân hàng (Thuyết minh số 10.1)	15.000.000.000	76.000.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 10.2)	3.808.827.798	9.483.915.158
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>2.313.331.278</b> ✓	<b>9.483.915.127</b> ✓
- Vay ngân hàng (Thuyết minh số 10.2)	2.313.331.278	9.483.915.127
<b>Cộng</b>	<b>21.122.159.076</b>	<b>94.967.830.285</b>

### 10.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ	Kỳ hạn trả nợ gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga- CN.TPHCM</b>					
Hợp đồng vay số 094/2018/HĐTDHM ngày 24/5/2018	15.000.000.000	Từ 01/6/2018 đến 01/3/2019	Bổ sung vốn lưu động	9,6%/năm	4 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt

### 10.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ	Kỳ hạn trả nợ gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Phạm Ngọc Thạch</b>					
Hợp đồng vay số DTN.DN.470.021017 ngày 12/10/2017	6.122.159.076	Từ 02/5/2018 đến 1/11/2019	Thanh toán tiền cho dự án Samsora Riverside	9%/năm	5 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt
<i>Trong đó vay dài hạn đến hạn trả</i>	3.808.827.798				

### 11. Phải trả người bán

#### a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2018	31/12/2017
- Công ty CP Sam Holdings	40.344.687.345	-
- Công ty CP Đất Xanh Premium	5.792.981.142	-
- Công ty cổ phần xây dựng Đồng Bằng	3.050.117.440	-
- Phải trả người bán khác	1.815.738.147	2.443.922.210
- Công ty CP Tư vấn truyền thông DNU	-	1.636.966.875
- Công ty cổ phần nội thất Inhomes	-	460.034.152

#### b) Các khoản phải trả người bán dài hạn

- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai- Archi	220.000.000	-
- Công ty TNHH Halo Group	177.945.713	-
- Công ty CP Sam Holdings	-	6.800.000.000
- Phải trả người bán khác	-	519.220.713

**Cộng**

**51.401.469.787**

**11.860.143.950**

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

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

12. Người mua trả tiền trước	30/09/2018	31/12/2017
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	264.861.578.083	15.603.093.685
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	264.834.929.975	15.580.933.685
- Đối tượng khác	26.648.108	22.160.000
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>264.861.578.083</b>	<b>15.603.093.685</b>

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/07/2018	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp, khấu trừ trong kỳ	30/09/2018
a) Phải nộp	2.666.009.062	23.337.641.325	25.481.487.135	522.163.252
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.214.386.062	65.545.978	2.214.386.062	65.545.978
- Thuế thu nhập cá nhân	451.623.000	747.337.059	742.342.785	456.617.274
- Thuế GTGT đầu ra	-	22.524.758.288	22.524.758.288	-
- Các loại thuế khác	-	-	-	-
	<b>01/07/2018</b>	<b>Phát sinh tăng</b>	<b>Phát sinh giảm</b>	<b>30/09/2018</b>
b) Phải thu Thuế GTGT	21.370.372.508	9.488.649.577	17.764.643.028	13.094.379.057

14. Chi phí phải trả

	30/09/2018	31/12/2017
a) Ngắn hạn	525.861.138	2.009.561.430
- Phí hoa hồng, môi giới	461.563.623	1.141.060.631
- Chi phí lãi vay	-	655.300.799
- Chi phí khác	64.297.515	213.200.000

<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>525.861.138</b>	<b>2.009.561.430</b>
<b>15. Phải trả khác</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>55.716.728.873</b>	<b>21.255.797.584</b>
- Thu hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6,5 hecta đất Nhơn Trạch	25.000.000.000	-
- Công ty CP Sam Holdings	15.021.555.556	-
- Thu hộ phí bảo trì các dự án	12.940.286.929	15.500.645.197
- Thuế GTGT vãng lai- Chi cục thuế Dĩ An	1.474.243.660	-
- Nhận ký quỹ, ký cược	391.805.121	2.822.468.862
- Khác	888.837.607	2.932.683.525
<b>b) Dài hạn</b>	<b>50.501.306.540</b>	<b>50.762.000.666</b>
- Nhận vốn để phát triển dự án Nhơn Trạch (*)	50.000.000.000	50.000.000.000
- Nhận ký quỹ khác	501.306.540	762.000.666
<b>Tổng cộng</b>	<b>106.218.035.413</b>	<b>72.017.798.250</b>

(\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp của Công ty cổ phần Sam Holdings theo hợp đồng thỏa thuận góp vốn đầu tư số 50/2013/GVĐT ngày 28/3/2013 để phát triển dự án Nhơn Trạch với quy mô diện tích 55,2 hecta tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Theo đó, Công ty Sam Holdings sẽ được chia lợi nhuận sau thuế từ dự này với tỷ lệ góp vốn thực tế trên

<b>16. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Cho thuê căn hộ chung cư Giai Việt	37.727.272	32.727.272
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.727.272</b>	<b>32.727.272</b>

## 17. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kỳ	402.236.090.000	609.934.999	25.348.889.610	428.194.914.609
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	262.183.910	262.183.910
Trích lập các quỹ	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	19.999.178.395	19.999.178.395
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>402.236.090.000</b>	<b>609.934.999</b>	<b>5.611.895.125</b>	<b>408.457.920.124</b>

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2018		31/12/2017	
	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Công ty CP Sam Holdings	300.000.000.000	74,58%	400.000.000.000	99,44%
Cổ đông khác	102.236.090.000	25,42%	2.236.090.000	0,56%
<b>Cộng</b>	<b>402.236.090.000</b>	<b>100%</b>	<b>402.236.090.000</b>	<b>100%</b>

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

#### - Vốn đầu tư của chủ sở hữu,

	30/09/2018	31/12/2017
Vốn góp đầu năm	402.236.090.000	402.236.090.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	402.236.090.000	402.236.090.000

d) Cổ phiếu	30/09/2018	31/12/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.223.609	40.223.609
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.223.609	40.223.609
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.223.609	40.223.609
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.223.609	40.223.609
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.223.609	40.223.609
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	2.991.271.247	31.546.433.820
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.221.991.685	3.357.380.959
<b>Cộng</b>	<b>5.213.262.932</b>	<b>34.903.814.779</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
Hàng bán bị trả lại	3.044.486.250	-
<b>Cộng</b>	<b>3.044.486.250</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
Doanh thu thuần hàng hóa bất động sản	(53.215.003)	31.546.433.820
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.221.991.685	3.357.380.959
<b>Cộng</b>	<b>2.168.776.682</b>	<b>34.903.814.779</b>



	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa bất động sản	-	26.972.792.869
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	620.065.901	2.237.846.979
<b>Cộng</b>	<b>620.065.901</b>	<b>29.210.639.848</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	320.319.568	776.590.913
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Lãi phạt chậm hợp đồng	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>320.319.568</b>	<b>776.590.913</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
Lãi tiền vay	302.780.214	2.373.047.366
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
Chi phí tài chính khác	700.000	36.130.000
<b>Cộng</b>	<b>303.480.214</b>	<b>2.409.177.366</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	<b>1.409.879.581</b>	<b>1.600.022.593</b>
- Chi phí lương	1.157.940.611	931.172.454
- Chi phí công cụ dụng cụ	41.402.075	32.906.434
- Chi phí khấu hao TSCĐ	36.043.465	71.905.132
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	91.703.925	328.525.568
- Chi phí khác bằng tiền	82.789.505	235.513.005

b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	<b>(30.149.821)</b>	<b>1.284.727.577</b>
- Chi phí lương	-	803.676.946
- Chi phí công cụ dụng cụ	17.171.608	13.236.451
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	9.673.750	394.496.677
- Chi phí khác bằng tiền	(56.995.179)	73.317.503

<b>8. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	391.735	-
Lãi từ thanh lý TS,CCDC	-	-
Thu nhập khác	197.861.417	46.908.476
<b>Cộng</b>	<b><u>198.253.152</u></b>	<b><u>46.908.476</u></b>

<b>9. Chi phí khác</b>	<b>Quý 3 Năm 2018</b>	<b>Quý 3 Năm 2017</b>
- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	111.946.227
- Chi phí khác	56.343.639	1.550.000
<b>Cộng</b>	<b><u>56.343.639</u></b>	<b><u>113.496.227</u></b>

#### 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Quý 3 Năm 2018	Quý 3 Năm 2017
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>327.729.888</b>	<b>1.109.250.557</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>327.729.888</b>	<b>1.109.250.557</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN nộp bổ sung các năm trước	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>65.545.978</b>	<b>221.850.111</b>

#### 11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	262.183.910	887.400.446
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	262.183.910	887.400.446
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	40.223.609	40.223.609
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>7</b>	<b>22</b>

#### 12 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3 Năm 2018	Quý 3 Năm 2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	101.803.569	510.274.434
Chi phí nhân công	1.642.849.611	2.211.529.359
Chi phí khấu hao TSCĐ	87.340.179	243.487.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.722.947	1.810.469.614
Chi phí khác bằng tiền	53.079.355	346.836.016
<b>Cộng</b>	<b>1.999.795.661</b>	<b>5.122.597.149</b>

## VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

### 1. Thông tin về các bên liên quan

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Quý 3/2018</b>	<b>Quý 3/2017</b>
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Chuyển nhượng dự án	70.000.000.000	-
		Cổ tức	14.916.000.000	-
		Lãi cho vay	-	749.278.017
		Lãi đi vay	105.555.556	-
		Doanh thu dịch vụ	65.806.452	270.000.000
Công ty TNHH Sacom Chíp - Sáng	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	-	1.600.000
		Chuyển trả tiền thuê văn phòng	-	36.300.000
Công ty CP Sacom Tuyền Lâm	Bên liên quan	Phí dịch vụ	44.531.819	57.960.000

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
<b>Phải thu ngắn hạn</b>			-	-
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Khách hàng đặt cọc mua căn hộ	115.251.706.901	-
		Phí dịch vụ môi giới	13.183.896.000	-
		Phí cung cấp dịch vụ	72.387.097	-
<b>Phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Giá trị chuyển nhượng dự án	40.344.687.345	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty CP Sam Holdings	Công ty mẹ	Cổ tức	14.916.000.000	-
		Lãi vay	105.555.556	-
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Công ty cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Nhận vốn góp vào dự án Nhơn Trạch	50.000.000.000	50.000.000.000

## 2. Các cam kết thuê hoạt động

### Công ty là bên cho thuê

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

	30/09/2018	31/12/2017
Đến 1 năm	3.161.418.053	5.229.660.382
Trên 1 đến 5 năm	5.229.592.444	8.435.650.158
Trên 5 năm	-	453.091.100
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.391.010.497</b>	<b>14.118.401.640</b>

### Công ty là bên đi thuê

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

	30/09/2018	31/12/2017
Đến 1 năm	1.337.204.064	3.484.050.190
Trên 1 đến 5 năm	4.125.801.680	6.302.654.652
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.463.005.744</b>	<b>9.786.704.842</b>

Tp.HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2018

Người lập



Hà Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng



Chung Thị Kiều Ngân



Tổng Giám đốc



Phương Quốc Vinh