

**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 D1, P. 25, Q. Bình Thạnh, Tp HCM  
Điện thoại : (84-28) 3512 0002

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

Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2017.

Thông tin này đồng thời cũng được đăng tải tại website công ty vào ngày 05/03/2018:

<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**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC****CHUNG THỊ KIỀU NGÂN**



**EY**

Building a better  
working world



# **Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom**

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Số tham chiếu: 61354714/19516903

## **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 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (“Công ty”) được lập ngày 26 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 Tổng Giám đốc***

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 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 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 2017, 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.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó vào ngày 15 tháng 2 năm 2017.

### **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

Vương Văn Minh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3446-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 2 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>204.248.539.392</b>	<b>423.857.991.899</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>136.683.402.886</b>	<b>288.673.604.216</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	4.540.923.237	3.501.880.092
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	15.603.093.685	10.696.433.325
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.070.497.422	3.985.452.768
314	4. Phải trả người lao động		2.432.069.287	2.409.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.009.561.430	3.347.801.596
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		32.727.272	136.000.454
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	21.255.797.584	32.325.010.067
320	8. Vay ngắn hạn	18	85.483.915.158	232.047.716.103
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		254.817.811	224.309.811
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>67.565.136.506</b>	<b>135.184.387.683</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	13	7.319.220.713	82.077.377.323
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	50.762.000.666	50.000.000.000
338	3. Vay dài hạn	18	9.483.915.127	3.107.010.360
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>425.287.370.363</b>	<b>427.668.286.563</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>425.287.370.363</b>	<b>427.668.286.563</b>
411	1. Vốn cổ phần		402.236.090.000	402.236.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		402.236.090.000	402.236.090.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		609.934.999	609.934.999
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		22.441.345.364	24.822.261.564
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		22.441.345.364	24.822.261.564
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>629.535.909.755</b>	<b>851.526.278.462</b>

Hà Thị Kim Thoa  
Người lập

Chung Thị Kiều Ngân  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

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

Hà Thị Kim Thoa  
Người lập

Chung Thị Kiều Ngân  
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Tùng  
Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 2 năm 2018



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>28.848.549.132</b>	<b>31.125.640.943</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 12	882.382.635	1.030.840.129
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(31.080.836.677)	(10.832.201.424)
06	Chi phí lãi vay	22	13.601.800.947	11.401.959.136
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>12.251.896.037</b>	<b>32.726.238.784</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		44.716.176.601	(77.549.193.620)
10	Giảm hàng tồn kho		115.872.901.774	171.589.910.781
11	Giảm các khoản phải trả		(83.218.211.467)	(210.247.501.361)
12	Tăng chi phí trả trước		(16.068.605.771)	(4.192.503.574)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.077.141.632)	(10.111.734.324)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.336.207.945)	(4.157.482.547)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>55.140.807.597</b>	<b>(101.942.265.861)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(71.850.000)	(3.383.685.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		23.565.963.636	-
23	Tiền chi cho vay		(8.300.000.000)	(140.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		91.860.000.000	1.250.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		19.149.740.643	594.485.723
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>126.203.854.279</b>	<b>(141.539.199.277)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	179.242.722.676	317.695.933.714
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(319.429.618.854)	(104.016.123.985)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.1	(22.622.261.564)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(162.809.157.742)</b>	<b>213.679.809.729</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>18.535.504.134</b>	<b>(29.801.655.409)</b>
60	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>9.761.142.166</b>	<b>39.562.797.575</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	4	<b>28.296.646.300</b>	<b>9.761.142.166</b>

Hà Thị Kim Thoa  
Người lập

Chung Thị Kiều Ngân  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 62 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 55).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

#### 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Khấu hao

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

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

#### 3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

#### 3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.10 Phân chia lợi nhuận**

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

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

- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.11 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.14 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	286.605.271	310.570.839
Tiền gửi ngân hàng	18.854.791.029	9.450.571.327
Các khoản tương đương tiền (*)	9.155.250.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.296.646.300</b>	<b>9.761.142.166</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**7. PHẢI THU VÈ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 26) (i)	81.000.000.000	170.000.000.000
Cho vay bên khác (ii)	5.440.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.440.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

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

(i) Khoản này thể hiện phần vốn góp tương ứng 50% tỷ lệ vốn góp trong HĐHTKD với Công ty Cổ phần Xây dựng – Đầu tư và Phát triển Lĩnh Phong – C.O.N.I.C trong năm 2016 liên quan đến việc hợp tác đầu tư kinh doanh vào khu đất tại Lô B trong cụm Công Nghiệp Sạch, Khu chức năng số 15 – Khu đô thị mới Nam Thành Phố, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty sẽ được chia lợi nhuận trước thuế từ chuyển nhượng dự án theo tỷ lệ trên.

**9. HÀNG TỒN KHO**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chung cư Samland Riverside (*)	105.221.914.410	71.806.919.442
Dự án Khu Dân cư Nhơn Trạch	71.499.801.676	-
Dự án Chung cư Samland Airport	4.937.604.378	20.975.883.651
Dự án Khu Phúc hợp Tân Vạn	14.441.238.723	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>196.100.559.187</b>	<b>92.782.803.093</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Căn hộ Giai Việt (*)	59.625.244.885	177.785.338.589
Dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Riverview	14.076.696.000	57.182.272.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.701.940.885</b>	<b>234.967.610.589</b>

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 2.036.914.850 VND (năm trước: 359.775.188 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhà mẫu	7.541.256.407	-
Hoa hồng môi giới	6.063.771.716	3.828.460.681
Khác	11.343.976.768	5.083.741.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.949.004.891</b>	<b>8.912.201.989</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Nhà cửa

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	12.717.425.894
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	3.586.166.618
Thanh lý	(14.633.365.679)
Số cuối năm	<u>1.670.226.833</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	(1.739.526.588)
Khấu hao trong năm	(435.049.046)
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(884.587.779)
Thanh lý	2.858.736.185
Số cuối năm	<u>(200.427.228)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>10.977.899.306</u>
Số cuối năm	<u>1.469.799.605</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.297.596.998	1.582.766.534
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(435.049.046)	(508.697.040)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

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

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	15.580.933.685	10.630.202.548
Khác	22.160.000	66.230.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.603.093.685</u></b>	<b><u>10.696.433.325</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.779.545.050	6.412.023.812	(5.336.207.945)	4.855.360.917
Thuế thu nhập cá nhân	205.907.718	2.375.618.943	(2.366.390.156)	215.136.505
Thuế giá trị gia tăng	-	25.627.335.807	(25.627.335.807)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.985.452.768</u></b>	<b><u>34.418.978.562</u></b>	<b><u>(33.333.933.908)</u></b>	<b><u>5.070.497.422</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	26.913.538.841	8.665.782.281	(20.198.971.277)	15.380.349.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

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

**18. VAY**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b><i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</i></b>					
Hợp đồng vay số 020-127/17/VAB/HDNHDN ngày 7 tháng 8 năm 2017	66.700.000.000	Ngày 7 tháng 8 năm 2018	Thanh toán tiền mua Dự án Giai Việt	10,25%	19 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt
<b><i>Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</i></b>					
Hợp đồng vay số 117/2017/HĐTĐNH ngày 6 tháng 6 năm 2017	9.300.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2018	Thanh toán tiền mua Dự án Giai Việt	9,5%	4 căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>76.000.000.000</u></b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND			
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	402.236.090.000	685.181.747	16.038.649.384	418.959.921.131
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	24.822.261.564	24.822.261.564
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(75.246.748)	-	(75.246.748)
Cổ tức công bố	-	-	(13.867.586.733)	(13.867.586.733)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.171.062.651)	(2.171.062.651)
Số cuối năm	<u>402.236.090.000</u>	<u>609.934.999</u>	<u>24.822.261.564</u>	<u>427.668.286.563</u>
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	402.236.090.000	609.934.999	24.822.261.564	427.668.286.563
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	22.441.345.364	22.441.345.364
Cổ tức công bố	-	-	(22.622.261.564)	(22.622.261.564)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.200.000.000)	(2.200.000.000)
Số cuối năm	<u>402.236.090.000</u>	<u>609.934.999</u>	<u>22.441.345.364</u>	<u>425.287.370.363</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Chi tiết vốn điều lệ**

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

**19.3 Cổ phiếu phổ thông**

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

**19.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	22.441.345.364	24.822.261.564
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(2.200.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.441.345.364	22.622.261.564
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	40.223.609	40.223.609
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>558</b>	<b>562</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2017 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	13.121.114.459	10.414.075.000
Lãi từ HĐHTKD	3.038.194.444	-
Lãi từ ủy thác đầu tư	3.000.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	130.193.632	418.126.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.289.502.535</u></b>	<b><u>10.832.201.424</u></b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa bất động sản	190.108.233.169	256.704.892.564
Giá vốn bất động sản đầu tư	11.793.151.494	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.957.541.813	7.313.693.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>212.858.926.476</u></b>	<b><u>264.018.585.686</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.601.800.947	11.401.959.136
Khác	70.984.550	21.519.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.672.785.497</b>	<b>11.423.478.136</b>

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

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

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.385.979.538	6.303.379.379
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	21.224.230	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.407.203.768</b>	<b>6.303.379.379</b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>28.848.549.132</b>	<b>31.125.640.943</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	5.769.709.826	6.225.128.188
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	616.269.712	78.251.191
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	21.224.230	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>6.407.203.768</b>	<b>6.303.379.379</b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty mẹ	Cổ tức	22.496.501.061	13.790.494.764
		Lãi cho vay	12.580.150.472	10.380.625.000
		Cung cấp dịch vụ kỹ thuật	780.000.000	325.000.000
		Cho thuê căn hộ	300.000.000	200.000.000
		Thu chi hộ	228.039.839	-
		Trả trước tiền chuyển nhượng Dự án Khu Phúc hợp Tân Vạn	-	20.500.000.000
Ông Phạm Ngọc Tùng	Tổng Giám đốc	Thu lại tiền ủy thác đầu tư	17.971.380.000	-
		Lãi ủy thác đầu tư	3.000.000.000	-
		Chuyển tiền ủy thác đầu tư	971.380.000	17.000.000.000
Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	135.000.000	-
		Phí giữ xe	8.300.000	54.450.000
		Lãi cho vay	-	10.500.000
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	90.819.995	-
Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí giữ xe	9.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>3.851.164.280</u>	<u>2.200.807.651</u>

**27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Công ty là bên cho thuê***

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	5.229.660.382	8.317.756.630
Trên 1 đến 5 năm	8.435.650.158	5.254.678.002
Trên 5 năm	453.091.100	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.118.401.640</u></b>	<b><u>13.572.434.632</u></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 năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.484.050.190	132.000.000
Trên 1 đến 5 năm	6.302.654.652	110.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.786.704.842</u></b>	<b><u>242.700.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Hà Thị Kim Thoa  
Người lập



Chung Thị Kiều Ngân  
Kế toán trưởng

  
Phạm Ngọc Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2018



