

## **Công ty Cổ phần SAM Holdings**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



# Công ty Cổ phần SAM Holdings

## MỤC LỤC

|                                               | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 - 56      |

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần SAM Holdings ("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 059162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30 tháng 3 năm 1998, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 02/GPPH do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký ngày 2 tháng 6 năm 2000.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông, vật liệu dân dụng; bobin gỗ (trục gỗ dùng quấn dây cáp); xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, sản phẩm cáp chuyên ngành viễn thông và vật liệu điện dân dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị; sản xuất và kinh doanh sản phẩm dây đồng, sản phẩm ống nhựa các loại; cho thuê văn phòng; đầu tư phát triển kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; kinh doanh bất động sản; kinh doanh sân golf; dịch vụ lưu trú, dịch vụ du lịch.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                      |              |                                   |
|----------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ông Nguyễn Hải Dương | Chủ tịch     |                                   |
| Ông Hoàng Trí Cường  | Phó Chủ tịch |                                   |
| Ông Đào Ngọc Thanh   | Phó Chủ tịch | từ nhiệm ngày 8 tháng 10 năm 2018 |
| Ông Nguyễn Hồng Hải  | Thành viên   |                                   |
| Ông Trần Hải Quang   | Thành viên   |                                   |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |            |                                   |
|------------------------|------------|-----------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Nguyên  | Trưởng Ban | từ nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2019  |
| Bà Vũ Thị Thanh Thủy   | Thành viên |                                   |
| Bà Chung Thị Kiều Ngân | Thành viên | bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2018 |
| Ông Nguyễn Minh Hà     | Thành viên | từ nhiệm ngày 12 tháng 2 năm 2018 |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |                   |                                   |
|------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Trần Việt Anh      | Tổng Giám đốc     | bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2018 |
| Ông Trần Anh Vương     | Tổng Giám đốc     | từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2018 |
| Ông Phương Thành Long  | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018 |
| Ông Phạm Ngọc Tùng     | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 31 tháng 1 năm 2019 |
|                        |                   | bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2018 |
|                        |                   | từ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018 |
| Ông Hà Hoàng Thế Quang | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018 |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Ông Trần Việt Anh  | bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2018 |
| Ông Trần Anh Vương | từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2018 |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SAM Holdings ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Việt Anh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61354714/20329393-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần SAM Holdings**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SAM Holdings ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Dương Thị Nữ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>2.636.843.546.125</b> | <b>2.368.979.735.964</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>91.080.889.570</b>    | <b>59.013.422.509</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 70.380.889.570           | 46.658.172.509           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 20.700.000.000           | 12.355.250.000           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>6</b>    | <b>334.000.313.434</b>   | <b>544.091.482.512</b>   |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 391.118.428.057          | 581.735.572.135          |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | (86.128.114.623)         | (40.304.089.623)         |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 29.010.000.000           | 2.660.000.000            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.275.247.142.160</b> | <b>1.086.956.952.827</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7           | 745.103.922.998          | 665.077.802.066          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 44.200.323.185           | 19.008.550.328           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 9           | 11.940.000.000           | 12.240.000.000           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 10          | 474.002.895.977          | 390.630.600.433          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>873.084.001.863</b>   | <b>631.643.317.656</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 873.438.469.172          | 631.997.784.965          |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (354.467.309)            | (354.467.309)            |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>63.431.199.098</b>    | <b>47.274.560.460</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 7.589.989.437            | 8.105.833.818            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 55.434.350.067           | 37.610.569.317           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | 406.859.594              | 1.558.157.325            |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>2.418.906.096.719</b> | <b>1.964.272.944.502</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>124.394.542.597</b>   | <b>160.197.585.636</b>   |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng   | 7           | 26.151.900.862           | 62.090.158.544           |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác             | 10          | 98.242.641.735           | 98.107.427.092           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>814.629.167.586</b>   | <b>818.205.099.653</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 13          | 770.101.462.710          | 781.548.060.217          |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 1.303.762.241.370        | 1.264.216.082.477        |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (533.660.778.660)        | (482.668.022.260)        |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính    | 14          | 8.064.780.735            | -                        |
| 225        | Nguyên giá                           |             | 8.534.855.673            | -                        |
| 226        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (470.074.938)            | -                        |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình           | 15          | 36.462.924.141           | 36.657.039.436           |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 48.316.679.116           | 47.048.023.116           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (11.853.754.975)         | (10.390.983.680)         |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>16</b>   | <b>156.147.330.669</b>   | <b>185.936.116.134</b>   |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 191.771.768.996          | 221.599.140.439          |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (35.624.438.327)         | (35.663.024.305)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   |             | <b>124.089.941.673</b>   | <b>105.071.602.701</b>   |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 17          | 124.089.941.673          | 105.071.602.701          |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>18</b>   | <b>1.145.729.067.335</b> | <b>650.525.860.224</b>   |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết       |             | 743.829.067.335          | 647.525.860.224          |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    |             | 415.400.000.000          | 16.500.000.000           |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn |             | (13.500.000.000)         | (13.500.000.000)         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>53.916.046.859</b>    | <b>44.336.680.154</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 12          | 53.916.046.859           | 44.336.680.154           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>5.055.749.642.844</b> | <b>4.333.252.680.466</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>2.234.771.167.532</b> | <b>1.665.018.087.032</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>1.523.363.280.084</b> | <b>877.118.516.761</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 19          | 203.560.500.342          | 133.997.464.630          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 20          | 40.247.000.694           | 19.986.591.997           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 21          | 18.494.282.698           | 11.074.791.672           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    | 22          | 20.717.952.783           | 16.228.885.952           |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 22          | 61.227.402.333           | 23.426.103.564           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          |             | 1.251.304.800            | 2.016.556.656            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 23          | 171.787.519.786          | 31.009.920.749           |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 24          | 1.004.218.140.166        | 630.251.992.696          |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 1.859.176.482            | 9.126.208.845            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>711.407.887.448</b>   | <b>787.899.570.271</b>   |
| 331        | 1. Phải trả người bán dài hạn                                 |             | 220.000.000              | 519.220.713              |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           |             | 3.358.755.562            | 3.798.805.078            |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác                                      |             | 8.322.114.240            | 7.912.478.915            |
| 338        | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 24          | 676.963.618.835          | 760.063.187.944          |
| 341        | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 31.3        | 22.543.398.811           | 15.605.877.621           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>2.820.978.475.312</b> | <b>2.668.234.593.434</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      |             | <b>2.820.978.475.312</b> | <b>2.668.234.593.434</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                                | 25.1        | 2.490.362.630.000        | 2.417.857.030.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 2.490.362.630.000        | 2.417.857.030.000        |
| 418        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 25.1        | 8.977.359.749            | 8.999.152.874            |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 25.1        | 116.760.826.787          | 93.759.294.157           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 17.654.344.440           | -                        |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 99.106.482.347           | 93.759.294.157           |
| 429        | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            |             | 204.877.658.776          | 147.619.116.403          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>5.055.749.642.844</b> | <b>4.333.252.680.466</b> |

Võ Ý Thảo  
Người lập

Nguyễn Thanh Xuân  
Kế toán trưởng

Trần Việt Anh  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước           |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 26.1        | 2.680.177.956.767   | 2.227.819.761.128   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 26.1        | (10.449.144.792)    | (6.952.100.911)     |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26.1        | 2.669.728.811.975   | 2.220.867.660.217   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 27          | (2.262.923.870.539) | (2.031.329.150.717) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 406.804.941.436     | 189.538.509.500     |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 26.2        | 155.119.005.250     | 237.947.496.031     |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 28          | (224.660.986.336)   | (170.190.466.726)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (139.757.724.421)   | (108.518.299.203)   |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên kết                 |             | 20.339.587.391      | 21.855.003.944      |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 29          | (107.965.495.254)   | (56.336.970.777)    |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 29          | (83.165.729.945)    | (78.255.337.946)    |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 166.471.322.542     | 144.558.234.026     |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 30          | 2.616.282.576       | 2.122.058.301       |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 30          | (3.966.284.388)     | (3.718.845.551)     |
| 40    | 14. Lỗ khác                                        |             | (1.350.001.812)     | (1.596.787.250)     |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 165.121.320.730     | 142.961.446.776     |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 31.1        | (43.220.410.304)    | (21.196.067.767)    |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 31.3        | (6.937.521.190)     | (7.812.768.491)     |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 114.963.389.236     | 113.952.610.518     |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 99.106.482.347      | 109.181.495.840     |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 15.856.906.889      | 4.771.114.678       |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 25.4        | 394                 | 430                 |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 25.4        | 394                 | 430                 |



Võ Ý Thảo  
Người lập



Nguyễn Thanh Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Việt Anh  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh    | Năm nay                  | Năm trước                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |                |                          |                          |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             |                | <b>165.121.320.730</b>   | <b>142.961.446.776</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                     |                |                          |                          |
| 02        | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư                           | 13, 14, 15, 16 | 60.970.141.248           | 67.642.908.719           |
| 03        | Dự phòng                                                                             |                | 45.824.025.000           | 45.825.642.906           |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |                | 319.275.693              | 253.975.277              |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |                | (118.846.780.274)        | (147.078.818.058)        |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                                      | 28             | 139.757.724.421          | 108.518.299.203          |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |                | <b>293.145.706.818</b>   | <b>218.123.454.823</b>   |
| 09        | Tăng các khoản phải thu                                                              |                | (101.768.193.364)        | (290.661.076.553)        |
| 10        | (Tăng) giảm hàng tồn kho                                                             |                | (234.948.378.305)        | 54.590.748.236           |
| 11        | Tăng các khoản phải trả                                                              |                | 242.038.964.080          | 14.470.253.741           |
| 12        | Tăng chi phí trả trước                                                               |                | (8.634.112.703)          | (14.098.730.086)         |
| 13        | Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh                                                   |                | 190.617.144.078          | (364.085.411.885)        |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |                | (133.311.287.753)        | (100.254.973.278)        |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    |                | (18.832.934.182)         | (16.879.305.384)         |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               |                | (11.201.993.735)         | (10.236.254.821)         |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                   |                | <b>217.104.914.934</b>   | <b>(509.031.295.207)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |                |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                                  |                | (29.368.028.346)         | (20.350.201.417)         |
| 22        | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |                | 20.030.000.000           | 23.841.418.181           |
| 23        | Tiền chi cho vay                                                                     |                | (29.010.000.000)         | (11.260.000.000)         |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay                                                                 |                | 2.960.000.000            | 2.860.000.000            |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              |                | (569.462.329.378)        | (204.148.000.000)        |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                          |                | 111.414.885.800          | 240.364.652.500          |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia                                               |                | 32.348.698.193           | 19.762.042.257           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>                       |                | <b>(461.086.773.731)</b> | <b>51.069.911.521</b>    |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                   | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước               |
|-----------|------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |                        |                         |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                         | 24          | 1.938.357.254.981      | 2.145.968.068.597       |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay                                        | 24          | (1.656.098.470.011)    | (1.721.860.912.549)     |
| 35        | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                             |             | (1.187.729.036)        | -                       |
| 36.1      | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                               | 25.2        | -                      | (8.184.155)             |
| 36.2      | Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát                  | 25.2        | (5.045.861.515)        | (150.760.503)           |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>        |             | <b>276.025.194.419</b> | <b>423.948.211.390</b>  |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b> |             | <b>32.043.335.622</b>  | <b>(34.013.172.296)</b> |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                    |             | <b>59.013.422.509</b>  | <b>93.029.583.315</b>   |
| 61        | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ    |             | 24.131.439             | (2.988.510)             |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                   | <b>5</b>    | <b>91.080.889.570</b>  | <b>59.013.422.509</b>   |



Võ Ý Thảo  
Người lập



Nguyễn Thanh Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Việt Anh  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần SAM Holdings ("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 059162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30 tháng 3 năm 1998, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 02/GPPH do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký ngày 2 tháng 6 năm 2000.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là sản xuất, mua bán các loại cáp, vật liệu viễn thông, vật liệu dân dụng; bobin gỗ (trục gỗ dùng quấn dây cáp); xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, sản phẩm cáp chuyên ngành viễn thông và vật liệu điện dân dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị; sản xuất và kinh doanh sản phẩm dây đồng, sản phẩm ống nhựa các loại; cho thuê văn phòng; đầu tư phát triển kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; kinh doanh bất động sản; kinh doanh sân golf; dịch vụ lưu trú, dịch vụ du lịch.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 152/11B Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 753 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 659).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 5 công ty con với chi tiết như sau:

| Tên công ty con                                   | Lĩnh vực kinh doanh                                    | Tình trạng hoạt động | Tỷ lệ biểu quyết                  |                                   |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   |                                                        |                      | Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 (%) | Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (%) |
| (1) Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm             | Kinh doanh khu du lịch, sân golf                       | Đang hoạt động       | 99,75                             | 99,75                             |
| (2) Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom              | Sản xuất dây cáp                                       | Đang hoạt động       | 99,92                             | 99,90                             |
| (3) Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom                  | Kinh doanh bất động sản                                | Đang hoạt động       | 74,99                             | 74,58                             |
| (4) Công ty TNHH Sacom Chíp Sáng                  | Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng                  | Đang hoạt động       | 73,75                             | 73,75                             |
| (5) Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao | Trồng trọt, chăn nuôi, chế biến và kinh doanh nông sản | Đang hoạt động       | 51,00                             | 48,00                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 khác 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 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 (3) 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

Nhóm 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 bình quân gia quyền                                                                            |
| Nguyên vật liệu dùng cho sản xuất         | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền                                                                            |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 hợp nhất.

#### 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 cố định và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Nhóm Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 5 – 48 năm |
| Máy móc và thiết bị             | 3 – 25 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 5 – 10 năm |
| Thiết bị văn phòng              | 3 – 10 năm |
| Phần mềm máy tính               | 3 – 6 năm  |
| Tài sản khác                    | 2 năm      |
| Thương hiệu                     | 3 năm      |
| Quyền sử dụng đất               | 45 năm     |

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

#### 3.8 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Nhóm 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 và vật kiến trúc | 25 - 44 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 10 - 25 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

#### 3.9 *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 Nhóm Công ty.

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

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

#### 3.10 *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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.12 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

#### 3.13 Chứng khoán kinh doanh, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.14 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.15 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ 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 hoặc lỗ 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.

#### 3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 trước 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 Nhóm 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.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *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.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

##### *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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.19 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### **3.19 Thuế (tiếp theo)**

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 năm 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 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 kỳ kế toán năm 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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.

#### **3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

#### **3.21 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm kinh doanh cấp và vật liệu viễn thông, kinh doanh và xây dựng bất động sản, đầu tư tài chính và các lĩnh vực khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

##### 4.1 Mua thêm sở hữu vào Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao ("SAT")

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 300.000 cổ phần SAT từ các cổ đông sáng lập khác với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 3.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 24/2018/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2018. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 48% lên 51% và SAT chuyển từ công ty liên kết thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình xác định lại giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của SAT. Do đó, Nhóm Công ty đã sử dụng giá trị hợp lý tạm thời để hợp nhất SAT.

VND

Giá trị hợp lý tạm thời ghi  
nhận tại ngày mua

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Tài sản</b>                                        | <b>102.345.030.601</b> |
| Tiền                                                  | 8.514.783.914          |
| Hàng tồn kho                                          | 6.492.305.902          |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                       | 23.425.884.120         |
| Các khoản phải thu                                    | 63.002.965.756         |
| Tài sản cố định                                       | 909.090.909            |
| <b>Nợ phải trả</b>                                    | <b>19.008.015.986</b>  |
| Phải trả người bán ngắn hạn                           | 918.349.857            |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                     | 18.024.680.596         |
| Phải trả ngắn hạn khác                                | 64.985.533             |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>         | <b>83.337.014.615</b>  |
| Cổ đông không kiểm soát                               | (47.895.637.161)       |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh             | 108.622.546            |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b> | <b>35.550.000.000</b>  |

##### 4.2 Mua khác

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2018, Công ty đã mua thêm 10.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom ("SDC") với tổng giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong SDC tăng từ 99,90% lên 99,92%.

Vào ngày 27 tháng 11 năm 2018, Công ty đã mua thêm 165.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom ("SLD") với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.988.892.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong SLD tăng từ 74,58% lên 74,99%.

Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con phát sinh từ các nghiệp vụ trên được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo hướng dẫn của Thông tư 202 (Thuyết minh số 25.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

|                                | VND                   |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Tiền mặt                       | 1.281.245.422         | 1.077.466.908         |
| Tiền gửi ngân hàng             | 69.099.644.148        | 45.580.705.601        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 20.700.000.000        | 12.355.250.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>91.080.889.570</b> | <b>59.013.422.509</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|                                             | VND                    |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 6.1) | 391.118.428.057        | 581.735.572.135        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh    | (86.128.114.623)       | (40.304.089.623)       |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)         | 29.010.000.000         | 2.660.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>334.000.313.434</b> | <b>544.091.482.512</b> |

(\*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

Các khoản chứng chỉ tiền gửi trị giá 23.510.000.000 VND được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24.1).

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN (tiếp theo)

#### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

| Mã cổ phiếu                  | Số cuối năm            |                        |                         | Số đầu năm             |                        |                         | VND |
|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-----|
|                              | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Dự phòng                | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Dự phòng                |     |
| Chứng khoán kinh doanh:      |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - Tổng Công ty Dược Việt Nam |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - CTCP (*)                   | 283.624.800.000        | 203.196.000.000        | (80.428.800.000)        | 283.624.800.000        | 248.862.000.000        | (34.762.800.000)        |     |
| - Công ty Cổ phần            |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - Nhựa Đồng Nai (*)          | 97.995.673.350         | 107.971.200.000        | -                       | -                      | -                      | -                       |     |
| - Công ty Cổ phần Alphanam   | 7.243.518.147          | 1.772.604.084          | (5.470.914.063)         | 7.243.518.147          | 1.772.604.084          | (5.470.914.063)         |     |
| - Công ty Cổ phần Phân lân   |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - Nung chảy Văn Điển         | 1.762.360.000          | 2.565.987.200          | -                       | 1.762.360.000          | 2.291.060.000          | -                       |     |
| - Tổng Công ty Cổ phần Khoan |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - và Dịch vụ Khoan dầu khí   | 492.076.560            | 263.676.000            | (228.400.560)           | 492.076.560            | 421.701.000            | (70.375.560)            |     |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn   |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành    | -                      | -                      | -                       | 147.060.363.199        | 153.760.700.100        | -                       |     |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn   |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - Đất Xanh                   | -                      | -                      | -                       | 141.552.410.600        | 159.908.995.050        | -                       |     |
| - Công ty Cổ phần Quốc tế    |                        |                        |                         |                        |                        |                         |     |
| - Sơn Hà                     | -                      | -                      | -                       | 43.629                 | 43.629                 | -                       |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>391.118.428.057</b> | <b>315.769.467.284</b> | <b>(86.128.114.623)</b> | <b>581.735.572.135</b> | <b>567.017.103.863</b> | <b>(40.304.089.623)</b> |     |

(\*) Cổ phiếu Tổng Công ty Dược Việt Nam – CTCP và Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24.2 và 24.4).

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

#### 6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

|                                                  | Mã cổ phiếu | Số đầu năm      | Mua trong năm  | Bán trong năm     | Số cuối năm    |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Lý do thay đổi các khoản đầu tư như sau:</b>  |             |                 |                |                   |                |
| Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai                    | DNP         | -               | 6.748.200      | -                 | 6.748.200      |
| - Vẽ số lượng                                    |             | -               | 97.995.673.350 | -                 | 97.995.673.350 |
| - Vẽ giá trị                                     |             |                 |                |                   |                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành | TTF         | 20.806.590      | -              | (20.806.590)      | -              |
| - Vẽ số lượng                                    |             | 147.060.363.199 | -              | (147.060.363.199) | -              |
| - Vẽ giá trị                                     |             |                 |                |                   |                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh                | DXG         | 7.420.371       | -              | (7.420.371)       | -              |
| - Vẽ số lượng                                    |             | 141.552.410.600 | -              | (141.552.410.600) | -              |
| - Vẽ giá trị                                     |             |                 |                |                   |                |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà                   | SHI         | 5               | -              | (5)               | -              |
| - Vẽ số lượng                                    |             | 43.629          | -              | (43.629)          | -              |
| - Vẽ giá trị                                     |             |                 |                |                   |                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                                | VND                           |                               |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                |                               |                               |
| Phải thu từ bên khác                           | 745.074.451.226               | 665.077.802.066               |
| - Tập đoàn Viễn thông Quân đội (Viettel Group) | 135.500.397.395               | 114.706.559.000               |
| - Cá nhân mua căn hộ                           | 104.476.882.423               | 91.533.965.920                |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Viễn thông FPT     | 80.075.508.700                | 2.794.353.650                 |
| - Công ty TNHH Điện Cơ Solen (Việt Nam)        | 51.954.862.627                | 49.679.739.001                |
| - Công ty TNHH Truyền hình cáp SaigonTourist   | 32.138.556.670                | 41.268.274.861                |
| - Công ty TNHH MTV Thông tin M3                | 26.412.433.718                | 87.239.601.505                |
| - Các khách hàng khác                          | 314.515.809.693               | 277.855.308.129               |
| Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)  | 29.471.772                    | -                             |
|                                                | <u>745.103.922.998</u>        | <u>665.077.802.066</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                                 |                               |                               |
| Cá nhân mua căn hộ                             | 26.151.900.862                | 62.090.158.544                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <u><b>771.255.823.860</b></u> | <u><b>727.167.960.610</b></u> |

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

|                                       | VND                          |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                       | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Sei Thai Electric Conductor Co., Ltd  | 14.850.978.065               | 248.355.342                  |
| Ra Cameroun Sarl                      | 6.430.170.000                | -                            |
| Công ty Cổ phần Socon Việt Nam        | 4.950.000.000                | -                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons | 1.750.000.000                | 3.709.734.508                |
| Trả trước cho người bán khác          | 16.219.175.120               | 15.050.460.478               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <u><b>44.200.323.185</b></u> | <u><b>19.008.550.328</b></u> |

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                           |      | VND                          |                              |
|-------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|
|                                           |      | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32) | (i)  | 6.500.000.000                | 6.500.000.000                |
| Cho vay các bên khác                      | (ii) | 5.440.000.000                | 5.740.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          |      | <u><b>11.940.000.000</b></u> | <u><b>12.240.000.000</b></u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

| Bên vay | Số cuối năm<br>VND | Lãi suất<br>cho vay<br>(%/năm) | Hình thức<br>đảm bảo |
|---------|--------------------|--------------------------------|----------------------|
|---------|--------------------|--------------------------------|----------------------|

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt**

|                 |               |      |          |
|-----------------|---------------|------|----------|
| Khoản cho vay 1 | 6.500.000.000 | 9,5% | Tín chấp |
|-----------------|---------------|------|----------|

(ii) Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên khác như sau:

| Bên vay | Số cuối năm<br>VND | Lãi suất<br>cho vay<br>(%/năm) | Hình thức<br>đảm bảo |
|---------|--------------------|--------------------------------|----------------------|
|---------|--------------------|--------------------------------|----------------------|

**Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong - C.O.N.I.C**

|                 |               |        |          |
|-----------------|---------------|--------|----------|
| Khoản cho vay 2 | 5.440.000.000 | 10,15% | Tín chấp |
|-----------------|---------------|--------|----------|

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn trả gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng.

**10. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                 | Số cuối năm<br>VND            | Số đầu năm                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                 |                               |                               |
| Phải thu từ nhận chuyển nhượng cổ phần                          | 123.122.423.412               | 185.000.000.000               |
| - Mua cổ phần của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản      | 123.122.423.412               | -                             |
| - Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ          | -                             | 112.000.000.000               |
| - Khác                                                          | -                             | 73.000.000.000                |
| Vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (i)                  | 174.900.000.000               | 50.000.000.000                |
| Phải thu từ chuyển nhượng vốn                                   | 105.780.149.500               | 106.935.347.500               |
| Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)             | 20.000.000.000                | 20.000.000.000                |
| Tạm ứng cho nhân viên                                           | 5.821.243.310                 | 12.107.081.063                |
| Phải thu ngắn hạn khác                                          | 44.379.079.755                | 16.588.171.870                |
|                                                                 | <u>474.002.895.977</u>        | <u>390.630.600.433</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                                                  |                               |                               |
| Vốn góp HĐHTĐT (iii)                                            | 71.000.000.000                | 70.000.000.000                |
| Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chờ cần trừ tiền thuê đất (iv) | 22.397.022.255                | 23.360.415.199                |
| Ký cược, ký quỹ                                                 | 4.845.619.480                 | 4.747.011.893                 |
|                                                                 | <u>98.242.641.735</u>         | <u>98.107.427.092</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                | <u><b>572.245.537.712</b></u> | <u><b>488.738.027.525</b></u> |
| <b>Trong đó:</b>                                                |                               |                               |
| Phải thu các bên khác                                           | 550.838.239.103               | 483.796.865.314               |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)                  | 21.407.298.609                | 4.941.162.211                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Khoản vốn góp HĐHTĐT trị giá 174.900.000.000 VND với các cá nhân trong năm 2018 liên quan đến việc ủy thác đầu tư để mua cổ phần doanh nghiệp, chứng khoán kinh doanh.
- (ii) 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, Nhóm Công ty sẽ được chia lợi nhuận trước thuế từ chuyển nhượng dự án theo tỷ lệ trên.
- (iii) Chi tiết các khoản vốn góp HĐHTĐT dài hạn như sau:
- Khoản này thể hiện phần vốn góp vào HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai ("Nhựa Đồng Nai") trong năm 2016 liên quan đến việc mua cổ phiếu của Công ty TNHH Nhà nước MTV Xây dựng và Cấp nước Thừa Thiên Huế ("Huewaco") để Nhựa Đồng Nai trở thành cổ đông chiến lược của Huewaco. Hàng năm, Nhóm Công ty sẽ nhận được cổ tức hoặc lỗ tương ứng với tỷ lệ giá trị đầu tư.
  - Khoản vốn góp trị giá 1.000.000.000 VND góp vốn trong HĐHTĐT với cá nhân theo hợp đồng số 12/2018/HĐHT/SAM-VA ngày 25 tháng 7 năm 2018.
- (iv) Tiền đền bù, giải phóng mặt bằng được cản trừ tiền thuê đất trong tương lai theo Công văn số 460/STC-NS được ban hành bởi Sở Tài Chính Tỉnh Lâm Đồng ngày 8 tháng 3 năm 2017 liên quan đến hợp đồng thuê đất số 83/HĐ-TĐ, số 225/HĐ-TĐ ký với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng trong thời hạn 50 năm và hợp đồng thuê đất số 50/HĐ-TĐ ký với Sở Tài nguyên - Môi trường Tỉnh Lâm Đồng trong thời hạn 42 năm.

**11. HÀNG TỒN KHO**

|                                                | VND                    |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Hàng hóa bất động sản                          | 265.466.432.910        | 271.460.709.338        |
| Bất động sản dở dang                           | 217.414.395.811        | 201.623.599.026        |
| - Dự án Chung cư Samland Riverside             | 114.562.276.441        | 105.221.914.410        |
| - Dự án Khu dân cư Nhơn Trạch                  | 90.542.932.810         | 71.499.801.676         |
| - Dự án Chung cư Samsora Riverside             | 7.010.176.638          | 19.964.278.565         |
| - Dự án Chung cư Samland Airport               | 5.299.009.922          | 4.937.604.375          |
| Hàng hóa bất động sản                          | 48.052.037.099         | 69.837.110.312         |
| - Dự án Căn hộ Giai Việt (*)                   | 48.052.037.099         | 56.302.593.582         |
| - Dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Riverview | -                      | 13.534.516.730         |
| Hàng tồn kho khác                              | 607.972.036.262        | 360.537.075.627        |
| Nguyên vật liệu                                | 385.733.741.335        | 142.147.418.199        |
| Thành phẩm                                     | 156.805.282.596        | 114.715.855.280        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang            | 38.194.350.308         | 39.831.079.072         |
| Hàng đang đi trên đường                        | 18.562.174.298         | 57.944.804.321         |
| Công cụ, dụng cụ                               | 6.317.081.620          | 4.586.275.188          |
| Hàng hóa                                       | 2.359.406.105          | 1.311.643.567          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>873.438.469.172</b> | <b>631.997.784.965</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                 | (354.467.309)          | (354.467.309)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                           | <b>873.084.001.863</b> | <b>631.643.317.656</b> |

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1 và 24.5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 1.464.088.592 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.036.914.850 VND). Các khoản chi phí lãi 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 Nhóm Công ty.

**Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

|                                              | Năm nay            | VND<br>Năm trước   |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm                                   | 354.467.309        | 1.208.571.173      |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm           | -                  | 58.361.173         |
| Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm | -                  | (912.465.037)      |
| Số cuối năm                                  | <u>354.467.309</u> | <u>354.467.309</u> |

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                            | Số cuối năm                  | VND<br>Số đầu năm            |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>            |                              |                              |
| Công cụ, dụng cụ           | 3.156.042.379                | 5.519.834.336                |
| Khác                       | <u>4.433.947.058</u>         | <u>2.585.999.482</u>         |
|                            | <u>7.589.989.437</u>         | <u>8.105.833.818</u>         |
| <b>Dài hạn</b>             |                              |                              |
| Phí hoa hồng môi giới      | 31.489.645.302               | 7.617.998.905                |
| Công cụ, dụng cụ           | 8.790.752.607                | 12.759.628.464               |
| Chi phí nhà mẫu            | 4.079.330.184                | 7.541.256.407                |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 2.055.767.451                | 738.544.170                  |
| Chi phí thuê đất           | 1.640.054.938                | 1.851.674.926                |
| Khác                       | <u>5.860.496.377</u>         | <u>13.827.577.282</u>        |
|                            | <u>53.916.046.859</u>        | <u>44.336.680.154</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <u><b>61.506.036.296</b></u> | <u><b>52.442.513.972</b></u> |

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                           | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Khác         | Tổng cộng         |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| VND                                       |                           |                        |                        |                       |              |                   |
| <b>Nguyên giá:</b>                        |                           |                        |                        |                       |              |                   |
| Số đầu năm                                | 738.339.165.913           | 471.352.063.434        | 51.486.506.513         | 3.038.346.617         | -            | 1.264.216.082.477 |
| Mua trong năm                             | 267.095.000               | 4.832.371.558          | 3.357.109.091          | 392.627.607           | 520.909.091  | 9.370.112.347     |
| Kết chuyển từ<br>xây dựng cơ bản dở dang  | 25.955.431.148            | 4.878.925.128          | 387.589.091            | 1.546.479.819         | 48.832.129   | 32.817.257.315    |
| Tăng do mua công ty con                   | -                         | -                      | 909.090.909            | -                     | -            | 909.090.909       |
| Thanh lý                                  | -                         | (329.662.716)          | (1.478.589.385)        | (158.876.907)         | -            | (1.967.129.008)   |
| Giảm khác                                 | (1.583.172.670)           | -                      | -                      | -                     | -            | (1.583.172.670)   |
| Số cuối năm                               | 762.978.519.391           | 480.733.697.404        | 54.661.706.219         | 4.818.577.136         | 569.741.220  | 1.303.762.241.370 |
| <b>Trong đó:</b>                          |                           |                        |                        |                       |              |                   |
| Đã khấu hao hết                           | 30.173.302.012            | 246.176.592.929        | 8.170.782.771          | 2.555.584.256         | -            | 287.076.261.968   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>           |                           |                        |                        |                       |              |                   |
| Số đầu năm                                | (84.246.903.507)          | (367.411.626.441)      | (28.130.406.220)       | (2.879.086.092)       | -            | (482.668.022.260) |
| Khấu hao trong năm                        | (21.791.387.981)          | (25.697.492.832)       | (5.196.116.001)        | (152.239.250)         | (50.643.915) | (52.887.879.979)  |
| Thanh lý                                  | -                         | 329.662.716            | 1.397.451.050          | 158.876.907           | -            | 1.885.990.673     |
| Giảm khác                                 | 9.132.906                 | -                      | -                      | -                     | -            | 9.132.906         |
| Số cuối năm                               | (106.029.158.582)         | (392.779.456.557)      | (31.929.071.171)       | (2.872.448.435)       | (50.643.915) | (533.660.778.660) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                   |                           |                        |                        |                       |              |                   |
| Số đầu năm                                | 654.092.262.406           | 103.940.436.993        | 23.356.100.293         | 159.260.525           | -            | 781.548.060.217   |
| Số cuối năm                               | 656.949.360.809           | 87.954.240.847         | 22.732.635.048         | 1.946.128.701         | 519.097.305  | 770.101.462.710   |
| <b>Trong đó:</b>                          |                           |                        |                        |                       |              |                   |
| Tài sản thế chấp<br>(Thuyết minh số 24.5) | 358.374.062.088           | 12.996.310.484         | 2.486.015.790          | -                     | -            | 373.856.388.362   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

VND

Máy móc và thiết bị

**Nguyên giá:**

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Số đầu năm     | -                    |
| Thuê trong năm | <u>8.534.855.673</u> |
| Số cuối năm    | <u>8.534.855.673</u> |

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | -                    |
| Khấu hao trong năm | <u>(470.074.938)</u> |
| Số cuối năm        | <u>(470.074.938)</u> |

**Giá trị còn lại:**

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Số đầu năm  | -                           |
| Số cuối năm | <u><u>8.064.780.735</u></u> |

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Khác          | VND<br>Tổng cộng |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                   |                   |               |                  |
| Số đầu năm                     | 43.484.939.916    | 2.865.253.200     | 697.830.000   | 47.048.023.116   |
| Mua trong năm                  | -                 | 991.656.000       | -             | 991.656.000      |
| Đầu tư XDCB hoàn thành         | -                 | 277.000.000       | -             | 277.000.000      |
| Số cuối năm                    | 43.484.939.916    | 4.133.909.200     | 697.830.000   | 48.316.679.116   |
| <b>Trong đó:</b>               |                   |                   |               |                  |
| Đã hao mòn hết                 | -                 | 1.953.982.200     | -             | 1.953.982.200    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                   |                   |               |                  |
| Số đầu năm                     | (7.834.111.279)   | (2.324.262.401)   | (232.610.000) | (10.390.983.680) |
| Hao mòn trong năm              | (1.001.091.078)   | (229.070.213)     | (232.610.004) | (1.462.771.295)  |
| Số cuối năm                    | (8.835.202.357)   | (2.553.332.614)   | (465.220.004) | (11.853.754.975) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                   |                   |               |                  |
| Số đầu năm                     | 35.650.828.637    | 540.990.799       | 465.220.000   | 36.657.039.436   |
| Số cuối năm                    | 34.649.737.559    | 1.580.576.586     | 232.609.996   | 36.462.924.141   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                                       | VND                    |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Bất động sản đầu tư cho thuê<br>(Thuyết minh số 16.1) | 156.147.330.669        | 174.724.294.315        |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá              | -                      | 11.211.821.819         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>156.147.330.669</b> | <b>185.936.116.134</b> |

**16.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                                 | VND                         |                        |                  |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|
|                                 | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                             |                        |                  |
| Số đầu năm                      | 157.770.961.887             | 52.616.356.733         | 210.387.318.620  |
| Thanh lý                        | (17.665.549.624)            | (950.000.000)          | (18.615.549.624) |
| Số cuối năm                     | 140.105.412.263             | 51.666.356.733         | 191.771.768.996  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                             |                        |                  |
| Số đầu năm                      | (21.606.919.471)            | (14.056.104.834)       | (35.663.024.305) |
| Khấu hao trong năm              | (3.834.126.096)             | (2.315.288.940)        | (6.149.415.036)  |
| Thanh lý                        | 5.792.167.692               | 395.833.322            | 6.188.001.014    |
| Số cuối năm                     | (19.648.877.875)            | (15.975.560.452)       | (35.624.438.327) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                             |                        |                  |
| Số đầu năm                      | 136.164.042.416             | 38.560.251.899         | 174.724.294.315  |
| Số cuối năm                     | 120.456.534.388             | 35.690.796.281         | 156.147.330.669  |

*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:

|                                                                                                    | VND            |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                    | Năm nay        | Năm trước      |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                              | 24.606.926.670 | 13.726.571.873 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 6.149.415.036  | 5.805.552.869  |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 33.

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 2018. Tuy nhiên, dựa trên giá thị trường của tài sản, Ban 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                                         | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                         | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại<br>Tuyền Lâm, Lâm Đồng | 103.716.930.075        | 95.649.006.634         |
| Dự án Nông nghiệp Đắk Nông                              | 13.617.540.746         | -                      |
| Dự án khác                                              | 6.755.470.852          | 9.422.596.067          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>124.089.941.673</b> | <b>105.071.602.701</b> |

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                         | VND                      |                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                         | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 18.1)    | 743.829.067.335          | 647.525.860.224        |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>(Thuyết minh số 18.2) | 415.400.000.000          | 16.500.000.000         |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                       | (13.500.000.000)         | (13.500.000.000)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>1.145.729.067.335</b> | <b>650.525.860.224</b> |

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết như sau:

| Tên công ty liên kết                                             | Lĩnh vực kinh doanh                                    | Số cuối năm      |                        | Số đầu năm       |                        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
|                                                                  |                                                        | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc đầu tư VND     | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc đầu tư VND     |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (*)                      | Kinh doanh dịch vụ du lịch                             | 34,96%           | 558.480.840.895        | 29,06%           | 445.523.233.946        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt             | Phát triển hạ tầng                                     | 45,00%           | 153.596.834.708        | 45,00%           | 154.803.801.775        |
| Công ty Cổ phần Vật liệu điện và Viễn thông Sam Cường            | Sản xuất thiết bị, vật liệu điện, viễn thông           | 24,95%           | 28.871.984.374         | 33,74%           | 28.643.787.780         |
| Công ty Cổ phần Capella Việt Nam                                 | Tổ chức sự kiện và quảng cáo                           | 31,48%           | 2.879.407.358          | 31,48%           | 2.555.036.723          |
| Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao (Thuyết minh số 4) | Trồng trọt, chăn nuôi, chế biến và kinh doanh nông sản | -                | -                      | 48,00%           | 16.000.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 |                                                        |                  | <b>743.829.067.335</b> |                  | <b>647.525.860.224</b> |

(\*) Cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.2) và khoản vay dài hạn của Công ty (Thuyết minh số 24.5).

Vào ngày 18 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ trên sàn giao dịch chứng khoán. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tăng từ 29,06% lên 34,96%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                    | 617.442.966.000        |
| Tăng trong năm                | 156.038.920.000        |
| Giảm do thanh lý khoản đầu tư | (17.409.996.000)       |
| Chuyển thành công ty con      | (32.550.000.000)       |
| Số cuối năm                   | <u>723.521.890.000</u> |

**Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:**

|                                                  |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                                       | 30.082.894.224        |
| Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm | 20.339.587.391        |
| Giảm lỗ do thanh lý khoản đầu tư                 | (11.233.791.780)      |
| Cổ tức được chia trong năm                       | (18.881.512.500)      |
| Số cuối năm                                      | <u>20.307.177.335</u> |

**Giá trị còn lại:**

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Số đầu năm  | <u>647.525.860.224</u> |
| Số cuối năm | <u>743.829.067.335</u> |

**18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

VND

|                                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương (*) | 398.400.000.000        | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Alphanam   | 13.500.000.000         | 13.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bưu Điện                      | 3.000.000.000          | 3.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Vietferm                              | 500.000.000            | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>415.400.000.000</b> | <b>16.500.000.000</b> |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                     | (13.500.000.000)       | (13.500.000.000)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                  | <b>401.900.000.000</b> | <b>3.000.000.000</b>  |

(\*) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 24.000.000 cổ phiếu, tương đương 8%, của Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương – Công ty Cổ phần theo Nghị quyết số 12/2018/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 4 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                               | VND                    |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Corning Incorporated          | 43.082.196.194         | 42.894.670.140         |
| Mitsui & Co., Ltd             | 36.080.058.725         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Thông tin M3 | 33.287.422.080         | 13.897.707.226         |
| Borouge Pte Ltd.              | 7.116.415.800          | 20.159.874.755         |
| Các đối tượng khác            | 83.994.407.543         | 57.045.212.509         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>203.560.500.342</b> | <b>133.997.464.630</b> |

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

|                                                    | VND                   |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                    | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước                  | 14.721.834.583        | 15.580.933.685        |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam | 14.100.000.000        | -                     |
| Khách hàng khác trả tiền trước                     | 11.425.166.111        | 4.405.658.312         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>40.247.000.694</b> | <b>19.986.591.997</b> |

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

|                        | VND                   |                       |                         |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                        | Số đầu năm            | Tăng trong năm        | Giảm trong năm          | Số cuối năm           |
| <b>Phải thu</b>        |                       |                       |                         |                       |
| Thuế TNDN              | 1.542.706.458         | 16.208.893.681        | (17.347.247.006)        | 404.353.133           |
| Thuế xuất nhập khẩu    | -                     | 2.771.208.092         | (2.768.701.631)         | 2.506.461             |
| Các loại thuế khác     | 15.450.867            | 165.497.490           | (180.948.357)           | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>1.558.157.325</b>  | <b>19.145.599.263</b> | <b>(20.296.896.994)</b> | <b>406.859.594</b>    |
| <b>Phải nộp</b>        |                       |                       |                         |                       |
| Thuế TNDN              | 8.652.960.596         | 25.873.163.298        | (18.832.934.182)        | 15.693.189.712        |
| Thuế giá trị gia tăng  | 1.017.584.920         | 8.318.785.353         | (8.035.426.951)         | 1.300.943.322         |
| Thuế thu nhập cá nhân  | 926.612.953           | 7.033.692.407         | (6.819.103.928)         | 1.141.201.432         |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 449.988.100           | 3.718.092.592         | (3.813.570.142)         | 354.510.550           |
| Các loại thuế khác     | 27.645.103            | 226.177.870           | (249.385.291)           | 4.437.682             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>11.074.791.672</b> | <b>45.169.911.520</b> | <b>(37.750.420.494)</b> | <b>18.494.282.698</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                        |                       | VND                   |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Chi phí xây dựng dự án | 30.054.029.007        | 132.601.665           |
| Chi phí lãi vay        | 25.531.749.730        | 19.982.717.496        |
| Khác                   | 5.641.623.596         | 3.310.784.403         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>61.227.402.333</b> | <b>23.426.103.564</b> |

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                   |                        | VND                   |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                   | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| Nhận vốn góp HĐHTĐT (*)                           | 80.000.000.000         | -                     |
| Phải trả Upas L/C                                 | 59.318.779.968         | -                     |
| Thu hộ phí bảo trì các dự án                      | 13.031.047.889         | 15.500.645.197        |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                     | 7.414.258.433          | 4.308.908.812         |
| Ký quỹ để chuyển nhượng khoản đầu tư              | 5.000.000.000          | 5.000.000.000         |
| Cổ tức                                            | 1.418.331.049          | 1.373.514.169         |
| Khác                                              | 5.605.102.447          | 4.826.852.571         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>171.787.519.786</b> | <b>31.009.920.749</b> |
| Trong đó:                                         |                        |                       |
| Phải trả các bên khác                             | 151.775.687.086        | 31.009.920.749        |
| Phải trả các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32) | 20.011.832.700         | -                     |

(\*) Chi tiết các khoản nhận vốn góp HĐHTĐT ngắn hạn như sau:

- Khoản nhận vốn góp HĐHTĐT trị giá 60.000.000.000 VND thời hạn 12 tháng từ ngày 14 tháng 9 năm 2018 với Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Lĩnh Phong - C.O.N.I.C liên quan đến việc ủy thác đầu tư. Công ty cam kết mức lợi nhuận tương đương với lãi suất là 10%/năm trên tổng giá trị vốn nhận góp trong HĐHTĐT.
- Khoản nhận vốn góp HĐHTĐT trị giá 20.000.000.000 VND thời hạn 12 tháng từ ngày 11 tháng 10 năm 2018 với Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia liên quan đến việc ủy thác đầu tư để đầu tư phát triển dự án bất động sản hoặc hoạt động tài chính khác. Công ty cam kết mức lợi nhuận tối thiểu tương đương với lãi suất là 8%/năm trên tổng giá trị vốn nhận góp trong HĐHTĐT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                                                              | Số cuối năm                     | VND<br>Số đầu năm               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                              |                                 |                                 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)                                          | 747.203.601.935                 | 558.038.699.277                 |
| Trái phiếu (Thuyết minh số 24.2)                                             | 100.000.000.000                 | -                               |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 24.5)                             | 77.502.966.036                  | 13.760.642.341                  |
| Vay từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 24.3)                                | 57.000.000.000                  | -                               |
| Vay từ Công ty Cổ phần Chứng khoán<br>Sài Gòn - Hà Nội (Thuyết minh số 24.4) | 19.977.922.914                  | -                               |
| Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 24.6)               | 2.533.649.281                   | -                               |
| Vay từ Công ty Cổ phần Chứng Khoán<br>Sài Gòn                                | -                               | 58.452.651.078                  |
|                                                                              | <u>1.004.218.140.166</u>        | <u>630.251.992.696</u>          |
| <b>Dài hạn</b>                                                               |                                 |                                 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.5)                                          | 670.550.400.000                 | 760.063.187.944                 |
| Nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 24.6)                                      | 6.413.218.835                   | -                               |
|                                                                              | <u>676.963.618.835</u>          | <u>760.063.187.944</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <u><b>1.681.181.759.001</b></u> | <u><b>1.390.315.180.640</b></u> |

Chi tiết biến động các khoản vay được trình bày như sau:

|                            | Năm nay                  | VND<br>Năm trước         |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Số đầu năm                 | 1.390.315.180.640        | 966.208.024.592          |
| Vay trong năm              | 1.938.357.254.981        | 2.145.968.068.597        |
| Thuê tài chính trong năm   | 10.134.597.152           | -                        |
| Trả gốc vay                | (1.656.098.470.011)      | (1.721.860.912.549)      |
| Trả nợ thuê tài chính      | (1.187.729.036)          | -                        |
| Đánh giá chênh lệch tỷ giá | (339.074.725)            | -                        |
| Số cuối năm                | <u>1.681.181.759.001</u> | <u>1.390.315.180.640</u> |

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

| Bên cho vay                                                                          | Số cuối năm     |                    | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích vay         | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                                      | (VND)           | Nguyên tệ<br>(USD) |                                                             |                      |                     |                   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh |                 |                    |                                                             |                      |                     |                   |
| Khoản vay 1                                                                          | 204.714.312.613 | -                  | Từ ngày 10 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 20 tháng 6 năm 2019 | Bổ sung vốn lưu động | 6%                  | Tin chấp          |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn                |                 |                    |                                                             |                      |                     |                   |
| Khoản vay 1                                                                          | 113.688.933.937 | -                  | Từ ngày 3 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 4 tháng 6 năm 2019   | Bổ sung vốn lưu động | 5,8% - 6,5%         | Tin chấp          |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh                            |                 |                    |                                                             |                      |                     |                   |
| Khoản vay 1                                                                          | 108.170.910.053 | -                  | Từ ngày 18 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 23 tháng 4 năm 2019 | Bổ sung vốn lưu động | 5,19% - 5,89%       | Tin chấp          |
| Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh         |                 |                    |                                                             |                      |                     |                   |
| Khoản vay 1                                                                          | 83.534.509.533  | -                  | Từ ngày 14 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 12 tháng 6 năm 2019 | Bổ sung vốn lưu động | 5,7% - 6,3%         | Tin chấp          |
| Khoản vay 2                                                                          | 6.637.929.713   | 285.012.01         | Ngày 7 tháng 6 năm 2019                                     | Bổ sung vốn lưu động | 3,7%                | Tin chấp          |
| Ngân hàng TNHH MTV ANZ (Việt Nam) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh                  |                 |                    |                                                             |                      |                     |                   |
| Khoản vay 1                                                                          | 80.408.660.846  | -                  | Từ ngày 19 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 13 tháng 6 năm 2019 | Bổ sung vốn lưu động | 5,9% - 6,23%        | Tin chấp          |

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

| Bên cho vay                                                                       | Số cuối năm     |                    | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích vay            | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                                   | (VND)           | Nguyên tệ<br>(USD) |                                                             |                         |                     |                                                  |
| Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh                               |                 |                    |                                                             |                         |                     |                                                  |
| Khoản vay 1                                                                       | 34.088.848.616  | -                  | Từ ngày 26 tháng 3 năm 2019<br>đến ngày 6 tháng 5 năm 2019  | Bổ sung<br>vốn lưu động | 5,7%                | Tín chấp                                         |
| Khoản vay 2                                                                       | 32.150.714.823  | 1.383.123.89       | Từ ngày 9 tháng 4 năm 2019<br>đến ngày 14 tháng 5 năm 2019  | Bổ sung<br>vốn lưu động | 3,68% - 3,88%       | Tín chấp                                         |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất |                 |                    |                                                             |                         |                     |                                                  |
| Khoản vay 1                                                                       | 27.583.541.271  | -                  | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 12 tháng 4 năm 2019 | Bổ sung<br>vốn lưu động | 6.0%                | Tín chấp                                         |
| Khoản vay 2                                                                       | 21.541.060.251  | -                  | Từ ngày 8 tháng 5 năm 2019<br>đến ngày 13 tháng 5 năm 2019  | Bổ sung<br>vốn lưu động | 4,3%                | Tín chấp                                         |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh                   |                 |                    |                                                             |                         |                     |                                                  |
| Khoản vay 1                                                                       | 15.000.000.000  | -                  | Từ ngày 1 tháng 3 năm 2019<br>đến ngày 13 tháng 4 năm 2019  | Bổ sung<br>vốn lưu động | 9,6%                | 4 căn hộ chung cư Giai Việt                      |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Kinh Đô             |                 |                    |                                                             |                         |                     |                                                  |
| Khoản vay 1                                                                       | 12.892.729.159  | 553.811            | Từ ngày 12 tháng 3 năm 2019<br>đến ngày 12 tháng 4 năm 2019 | Bổ sung<br>vốn lưu động | 5,1% - 5,4%         | Chứng chỉ tiền gửi giá trị<br>15.700.000.000 VND |
| Khoản vay 2                                                                       | 6.791.451.120   | 291.729            | Từ ngày 16 tháng 4 năm 2019<br>đến ngày 3 tháng 5 năm 2019  | Bổ sung<br>vốn lưu động | 5,1%                | Chứng chỉ tiền gửi giá trị<br>7.810.000.000 VND  |
| TỔNG CỘNG                                                                         | 747.203.601.935 |                    |                                                             |                         |                     |                                                  |

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 24.2 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

| Tổ chức thu xếp<br>phát hành | Số cuối năm<br>(VND) | Kỳ hạn | Mục đích vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|------------------------------|----------------------|--------|--------------|---------------------|-------------------|
|------------------------------|----------------------|--------|--------------|---------------------|-------------------|

#### Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank

|                                      |                        |       |                      |      |                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|------------------------|-------|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phát hành ngày 9<br>tháng 7 năm 2018 | <u>100.000.000.000</u> | 1 năm | Bổ sung vốn lưu động | 9,9% | 11.800.000 cổ phiếu phổ thông<br>Tổng Công ty Dược Việt Nam – CTCP; và<br>6.227.805 cổ phiếu phổ thông Công ty<br>Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ |
|--------------------------------------|------------------------|-------|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 24.3 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

| Bên cho vay | Số cuối năm<br>(VND) | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|-------------|----------------------|----------------|--------------|---------------------|-------------------|
|-------------|----------------------|----------------|--------------|---------------------|-------------------|

#### Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia

|             |                       |                           |                      |    |          |
|-------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----|----------|
| Khoản vay 1 | <u>57.000.000.000</u> | Ngày 19 tháng 10 năm 2019 | Bổ sung vốn lưu động | 8% | Tín chấp |
|-------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----|----------|

### 24.4 Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội được trình bày như sau:

| Bên cho vay | Số cuối năm<br>(VND)  | Kỳ hạn trả gốc           | Mục đích vay                  | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo                                                 |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | <u>19.977.922.914</u> | Ngày 26 tháng 2 năm 2019 | Mua chứng khoán<br>kinh doanh | 13% -<br>13,5%      | 6.748.200 cổ phiếu phổ thông của<br>Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai |



## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

| Bên cho vay                                                                  | Số cuối năm<br>(VND)   | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích vay                                                      | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| Khoản vay 1                                                                  | 467.921.000.000        | Từ ngày 12 tháng 7 năm 2019<br>đến ngày 12 tháng 4 năm 2024 | Bổ sung vốn đầu<br>tư Dự án Sacom<br>Resort Tuyền Lâm<br>- Đà Lạt | 11,5%               | 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ<br>phần Địa ốc Sacom;<br>28.261.620 cổ phần của Công ty Cổ<br>phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ |
| <b>Trong đó:</b>                                                             |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                                                    | 46.792.100.000         |                                                             |                                                                   |                     | 6 Biệt thự trong Khu nghỉ dưỡng<br>cao cấp Sacom Resort Tuyền Lâm -<br>Đà Lạt                                                |
| Khoản vay 2                                                                  | 277.135.000.000        | Từ ngày 14 tháng 7 năm 2019<br>đến ngày 14 tháng 4 năm 2024 | Bổ sung vốn đầu<br>tư Dự án Sacom<br>Resort Tuyền Lâm<br>- Đà Lạt | 11,5%               | Quyền sử dụng đất và tài sản khác<br>gắn liền với đất số BB742766 thuộc<br>Dự án Sacom Resort Tuyền Lâm -<br>Đà Lạt          |
| <b>Trong đó:</b>                                                             |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                                                    | 27.713.500.000         |                                                             |                                                                   |                     | Toàn bộ quyền tài sản phát sinh và<br>lợi ích từ dự án                                                                       |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hòa Hưng</b>              |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| Khoản vay 1                                                                  | 2.997.366.036          | Từ ngày 1 tháng 5 năm 2019<br>đến ngày 2 tháng 11 năm 2019  | Thanh toán tiền cho<br>Dự án Khu phức<br>hợp Tân Vạn              | 9%                  | 4 căn hộ chung cư Giai Việt                                                                                                  |
| <b>Trong đó:</b>                                                             |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                                                    | 2.997.366.036          |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
|                                                                              | <b>748.053.366.036</b> |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| <b>Trong đó:</b>                                                             |                        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                                                    | 77.502.966.036         |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |
| - Vay dài hạn                                                                | 670.550.400.000        |                                                             |                                                                   |                     |                                                                                                                              |

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 24.6 Nợ thuế tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuế thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

|                                   | Số cuối năm                               |                            |                                | Số đầu năm                                |                    |          |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------|
|                                   | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu | Lãi thuế tài chính         | Nợ gốc                         | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu | Lãi thuế tài chính | Nợ gốc   |
| <b>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</b> |                                           |                            |                                |                                           |                    |          |
| Từ 1 năm trở xuống                | 3.195.303.396<br>3.195.303.396            | 661.654.115<br>661.654.115 | 2.533.649.281<br>2.533.649.281 | -<br>-                                    | -<br>-             | -<br>-   |
| <b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>  |                                           |                            |                                |                                           |                    |          |
| Từ 1 đến 5 năm                    | 7.137.606.760<br>7.137.606.760            | 724.387.925<br>724.387.925 | 6.413.218.835<br>6.413.218.835 | -<br>-                                    | -<br>-             | -<br>-   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>10.332.910.156</b>                     | <b>1.386.042.040</b>       | <b>8.946.868.116</b>           | <b>-</b>                                  | <b>-</b>           | <b>-</b> |

VND

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                           | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Năm trước</b>                                          |                   |                         |                          |                                      |                   |
| Số dư đầu năm                                             | 1.802.353.360.000 | 406.943.449.943         | 157.223.527.798          | 45.195.094.472                       | 2.411.715.432.213 |
| Tăng vốn cổ phần                                          | 615.503.670.000   | (406.943.449.943)       | (150.686.343.956)        | (57.873.876.101)                     | -                 |
| Lợi nhuận thuần trong năm                                 | -                 | -                       | -                        | 109.181.495.840                      | 109.181.495.840   |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                               | -                 | -                       | 2.613.598.873            | (2.613.598.873)                      | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                           | -                 | -                       | -                        | (13.607.774.022)                     | (13.607.774.022)  |
| Tăng (giảm) do thay đổi quyền<br>sở hữu trong công ty con | -                 | -                       | (151.629.841)            | 13.477.952.841                       | 13.326.323.000    |
| Số dư cuối năm                                            | 2.417.857.030.000 | -                       | 8.999.152.874            | 93.759.294.157                       | 2.520.615.477.031 |

#### Năm nay

|                                                        |                   |   |               |                  |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---|---------------|------------------|-------------------|
| Số dư đầu năm                                          | 2.417.857.030.000 | - | 8.999.152.874 | 93.759.294.157   | 2.520.615.477.031 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu (*)                               | 72.505.600.000    | - | -             | (72.505.600.000) | -                 |
| Lợi nhuận thuần trong năm                              | -                 | - | -             | 99.106.482.347   | 99.106.482.347    |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | -                 | - | -             | (3.464.276.718)  | (3.464.276.718)   |
| Giảm do thay đổi quyền<br>sở hữu trong các công ty con | -                 | - | -             | (135.072.999)    | (135.072.999)     |
| Khác                                                   | -                 | - | (21.793.125)  | -                | (21.793.125)      |
| Số dư cuối năm                                         | 2.490.362.630.000 | - | 8.977.359.749 | 116.760.826.787  | 2.616.100.816.536 |

(\*) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 7.250.560 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức 2017 bằng cổ phiếu với giá trị là 72.505.600.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 43/2018/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 8 năm 2018.

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 25 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.490.362.630.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                                           |                          | VND                      |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                           | Năm nay                  | Năm trước                |
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>   |                          |                          |
| Số đầu năm                                | 2.417.857.030.000        | 1.802.353.360.000        |
| Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2017         | 72.505.600.000           | -                        |
| Tăng vốn trong năm                        | -                        | 615.503.670.000          |
| Số cuối năm                               | <u>2.490.362.630.000</u> | <u>2.417.857.030.000</u> |
| <b>Cổ tức đã trả trong năm</b>            |                          |                          |
| Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu              | -                        | 8.184.155                |
| Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát | 5.045.861.515            | 150.760.503              |

**25.3 Cổ phiếu phổ thông**

|                                         | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
|                                         | Số cổ phiếu | Số cổ phiếu |
| Cổ phiếu được phép phát hành            | 249.036.263 | 241.785.703 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ |             |             |
| Cổ phiếu phổ thông                      | 249.036.263 | 241.785.703 |
| Cổ phiếu đang lưu hành                  |             |             |
| Cổ phiếu phổ thông                      | 249.036.263 | 241.785.703 |

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

|                                                                              | Năm nay        | VND<br>Năm trước<br>(Được trình bày lại) |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế (VND)                                                     | 99.106.482.347 | 109.181.495.840                          |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)                                      | (991.064.823)  | (2.186.814.958)                          |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 98.115.417.524 | 106.994.680.882                          |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)                          | 249.036.263    | 249.036.263                              |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                      | 394            | 430                                      |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                    | 394            | 430                                      |

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông 2018 ngày 17 tháng 4 năm 2018 ("NQĐHĐCĐ 2018").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018 theo NQĐHĐCĐ 2018.

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 7.250.560 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2018.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**26. DOANH THU**

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

|                                     | Năm nay                  | VND<br>Năm trước         |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>               | <b>2.680.177.956.767</b> | <b>2.227.819.761.128</b> |
| <i>Trong đó:</i>                    |                          |                          |
| Doanh thu bán hàng hóa              | 1.962.950.747.763        | 1.875.711.404.281        |
| Doanh thu bán căn hộ                | 469.144.778.933          | 223.695.077.869          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ          | 146.402.670.071          | 105.183.678.978          |
| Doanh thu bán bất động sản đầu tư   | 101.679.760.000          | 23.229.600.000           |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b> |                          |                          |
| Hàng bán trả lại                    | (10.449.144.792)         | (6.952.100.911)          |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>              | <b>2.669.728.811.975</b> | <b>2.220.867.660.217</b> |
| <i>Trong đó:</i>                    |                          |                          |
| Doanh thu bán hàng hóa              | 1.962.714.470.413        | 1.875.490.650.870        |
| Doanh thu bán căn hộ                | 458.931.911.491          | 216.963.730.369          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ          | 146.402.670.071          | 105.183.678.978          |
| Doanh thu bán bất động sản đầu tư   | 101.679.760.000          | 23.229.600.000           |

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                 | Năm nay                | VND<br>Năm trước       |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi từ kinh doanh chứng khoán                   | 131.398.773.963        | 122.285.732.437        |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư                    | 8.615.900.020          | 90.895.703.441         |
| Cổ tức nhận được                                | 6.633.844.300          | 13.018.008.500         |
| Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và HĐHTKD | 5.209.082.286          | 10.430.476.776         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                           | 3.261.404.681          | 1.317.574.877          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>155.119.005.250</b> | <b>237.947.496.031</b> |

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

|                                 | Năm nay                  | VND<br>Năm trước         |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn hàng bán                | 1.801.965.746.824        | 1.726.142.617.611        |
| Giá vốn bán căn hộ              | 311.309.231.753          | 182.805.703.526          |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp     | 125.259.422.500          | 110.587.678.086          |
| Giá vốn bán bất động sản đầu tư | 24.389.469.462           | 11.793.151.494           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>2.262.923.870.539</b> | <b>2.031.329.150.717</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                    | VND                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Năm nay                | Năm trước              |
| Chi phí lãi vay                    | 139.757.724.421        | 108.518.299.203        |
| Dự phòng các khoản đầu tư          | 45.824.025.000         | 46.679.746.770         |
| Lỗ từ kinh doanh chứng khoán       | 32.038.254.528         | 2.537.972.451          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá               | 5.656.112.429          | 2.579.598.565          |
| Phí môi giới thanh lý khoản đầu tư | -                      | 7.222.222.222          |
| Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư        | -                      | 1.131.342.345          |
| Khác                               | 1.384.869.958          | 1.521.285.170          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>224.660.986.336</b> | <b>170.190.466.726</b> |

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

|                                     | VND                    |                        |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>107.965.495.254</b> | <b>56.336.970.777</b>  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 37.325.823.989         | 19.967.085.951         |
| - Chi phí hoa hồng, môi giới        | 25.746.102.755         | 6.087.023.806          |
| - Chi phí quảng cáo                 | 17.795.783.915         | -                      |
| - Chi phí lương                     | 11.193.824.563         | 11.300.875.484         |
| - Chi phí khác                      | 15.903.960.032         | 18.981.985.536         |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>83.165.729.945</b>  | <b>78.255.337.946</b>  |
| - Chi phí lương                     | 49.691.072.513         | 42.109.671.863         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 14.021.478.793         | 10.849.493.608         |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng         | 1.329.858.748          | 2.290.046.470          |
| - Chi phí khấu hao và hao mòn       | 1.058.165.471          | 1.971.667.916          |
| - Chi phí khác                      | 17.065.154.420         | 21.034.458.089         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>191.131.225.199</b> | <b>134.592.308.723</b> |

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                   | VND                    |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Thu nhập khác</b>              | <b>2.616.282.576</b>   | <b>2.122.058.301</b>   |
| - Lãi từ thanh lý tài sản cố định | 547.957.928            | 555.997.236            |
| - Thu nhập từ tiền phạt           | 249.476.280            | 972.422.862            |
| - Khác                            | 1.818.848.368          | 593.638.203            |
| <b>Chi phí khác</b>               | <b>3.966.284.388</b>   | <b>3.718.845.551</b>   |
| - Tiền phạt vi phạm hợp đồng      | 2.395.354.439          | 3.250.053.123          |
| - Khác                            | 1.570.929.949          | 468.792.428            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>              | <b>(1.350.001.812)</b> | <b>(1.596.787.250)</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                        |                       | VND                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                        | Năm nay               | Năm trước             |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 43.220.410.304        | 20.471.555.406        |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | -                     | 724.512.361           |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                             | 6.937.521.190         | 7.812.768.491         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>50.157.931.494</b> | <b>29.008.836.258</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>165.121.320.730</b> | <b>142.961.446.776</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty  | 33.024.264.146         | 28.592.289.355         |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                           |                        |                        |
| Chi phí không được trừ                                 | 21.686.218.378         | 21.105.228.297         |
| Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại          | 1.681.438.085          | 1.729.440.541          |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | -                      | 724.512.361            |
| Cổ tức nhận được                                       | (1.326.768.860)        | (2.603.601.700)        |
| Lợi nhuận từ công ty liên kết                          | (4.067.917.478)        | (4.371.000.789)        |
| Lỗ năm trước chuyển sang                               | (3.086.061.133)        | (7.248.591.176)        |
| Điều chỉnh hợp nhất do thanh lý khoản đầu tư           | 2.246.758.356          | (8.919.440.631)        |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                               | <b>50.157.931.494</b>  | <b>29.008.836.258</b>  |

#### 31.2 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

|                                                                            |                                      |                         | VND                                                  |                        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                            | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i> |                         | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> |                        |
|                                                                            | <i>Số cuối năm</i>                   | <i>Số đầu năm</i>       | <i>Năm nay</i>                                       | <i>Năm trước</i>       |
| Thay đổi trong dự phòng các khoản đầu tư                                   | (32.092.665.566)                     | (26.236.718.542)        | (5.855.947.024)                                      | (10.218.169.003)       |
| Chênh lệch chi phí khấu hao                                                | (2.319.217.640)                      | (1.639.469.078)         | (679.748.562)                                        | (612.783.875)          |
| Thay đổi trong doanh thu chưa thực hiện                                    | (34.027.272)                         | (69.873.110)            | 35.845.838                                           | (644.081.676)          |
| Lỗi thuế chuyển sang các năm sau                                           | 8.335.873.166                        | 8.806.370.875           | (470.497.709)                                        | 128.453.829            |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện                                            | 3.566.638.501                        | 3.533.812.234           | 32.826.267                                           | 3.533.812.234          |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                     | <b>(22.543.398.811)</b>              | <b>(15.605.877.621)</b> |                                                      |                        |
| <b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b> |                                      |                         | <b>(6.937.521.190)</b>                               | <b>(7.812.768.491)</b> |

**31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

|                                  |  | VND                   |
|----------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Các chênh lệch tạm thời</b>   |  |                       |
| Lỗi thuế chuyển sang các năm sau |  | <u>36.235.709.063</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)**

**Lỗi thuế chuyển sang các năm sau**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 77.915.074.895 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 89.123.902.446 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

| Năm<br>phát<br>sinh | Có thể<br>chuyển<br>lỗ đến<br>năm | Lỗ tính thuế           | Đã chuyển lỗ đến<br>ngày 31 tháng<br>12 năm 2018 | Không được<br>chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ<br>tại ngày 31 tháng<br>12 năm 2018 |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|
| 2013                | 2018                              | 12.492.917.333         | (10.696.866.753)                                 | (1.796.050.580)         | -                                                  |
| 2014                | 2019                              | 7.055.048.244          | (4.157.598.712)                                  | -                       | 2.897.449.532                                      |
| 2015                | 2020                              | 13.236.296.136         | (3.114.678.248)                                  | -                       | 10.121.617.888                                     |
| 2016                | 2021                              | 71.326.698.459         | (34.566.272.469)                                 | -                       | 36.760.425.990                                     |
| 2017                | 2022                              | 18.490.496.796         | -                                                | -                       | 18.490.496.796                                     |
| 2018                | 2023                              | 9.645.084.689          | -                                                | -                       | 9.645.084.689                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    |                                   | <b>132.246.541.657</b> | <b>(52.535.416.182)</b>                          | <b>(1.796.050.580)</b>  | <b>77.915.074.895</b>                              |

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan                                         | Mối quan hệ       | Nội dung nghiệp vụ                                                                 | Năm nay                                                                   | Năm trước                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| VND                                                   |                   |                                                                                    |                                                                           |                                                                             |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ               | Công ty liên kết  | Cổ tức<br>Chi phí dịch vụ                                                          | 17.244.712.500<br>156.870.913                                             | -<br>-                                                                      |
| Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia                           | Bên liên quan     | Vay<br>Góp vốn HĐQT<br>Lãi vay<br>Cho vay<br>Lãi cho vay                           | 57.000.000.000<br>20.000.000.000<br>924.493.151<br>700.000.000<br>631.944 | -<br>-<br>-<br>-<br>-                                                       |
| Ông Phương Thành Long                                 | Phó Tổng Giám đốc | Góp vốn HĐQT<br>Tạm ứng                                                            | 19.150.000.000<br>900.000.000                                             | -<br>-                                                                      |
| Công ty Cổ phần Vật liệu điện và Viễn thông Sam Cường | Công ty liên kết  | Mua hàng<br>Bán hàng hóa<br>Chi phí gia công<br>Bán thành phẩm<br>Cung cấp dịch vụ | 2.277.224.280<br>1.667.685.600<br>186.970.656<br>30.572.520<br>5.750.000  | 2.695.443.224<br>189.835.023<br>441.231.072<br>15.145.000.000<br>38.585.023 |
| Ông Trần Việt Anh                                     | Tổng Giám đốc     | Góp vốn HĐQT<br>Tạm ứng                                                            | 1.000.000.000<br>2.295.000.000                                            | -<br>-                                                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt  | Công ty liên kết  | Lãi cho vay                                                                        | 626.076.387                                                               | 631.222.222                                                                 |
| Ông Phạm Ngọc Tùng                                    | Phó Tổng Giám đốc | Thu lại tiền ủy thác đầu tư<br>Lãi từ ủy thác đầu tư<br>Chuyển tiền ủy thác đầu tư | -<br>-<br>-                                                               | 17.971.380.000<br>3.000.000.000<br>971.380.000                              |
| Công ty Cổ phần Capella Việt Nam                      | Công ty liên kết  | Góp vốn                                                                            | -                                                                         | 3.148.000.000                                                               |
| Ông Trần Anh Vương                                    | Tổng Giám đốc     | Tạm ứng                                                                            | -                                                                         | 2.991.861.059                                                               |
| Ông Hà Hoàng Thế Quang                                | Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng                                                                            | -                                                                         | 282.000.000                                                                 |

## Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 32. 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:

| Bên liên quan                                         | Mối quan hệ       | Nội dung nghiệp vụ    | Số cuối năm           | VND<br>Số đầu năm    |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>        |                   |                       |                       |                      |
| Công ty Cổ phần Vật liệu điện và Viễn thông Sam Cường | Công ty liên kết  | Bán thành phẩm        | 29.471.772            | -                    |
| <b><i>Phải thu cho vay ngắn hạn</i></b>               |                   |                       |                       |                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt  | Công ty liên kết  | Cho vay               | 6.500.000.000         | 6.500.000.000        |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>                  |                   |                       |                       |                      |
| Ông Phương Thành Long                                 | Phó Tổng Giám đốc | Góp vốn HĐQT          | 19.150.000.000        | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt  | Công ty liên kết  | Lãi cho vay           | 1.257.298.609         | 631.222.222          |
| Ông Trần Anh Vương                                    | Tổng Giám đốc     | Tạm ứng               | -                     | 2.427.811.059        |
| Ông Phạm Ngọc Tùng                                    | Phó Tổng Giám đốc | Lãi từ ủy thác đầu tư | -                     | 1.671.380.000        |
| Công ty Cổ phần Sam Nông nghiệp Công nghệ cao         | Công ty liên kết  | Chi hộ                | -                     | 210.748.930          |
|                                                       |                   |                       | <b>20.407.298.609</b> | <b>4.941.162.211</b> |
| <b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>                   |                   |                       |                       |                      |
| Ông Trần Việt Anh                                     | Tổng Giám đốc     | Góp vốn HĐQT          | 1.000.000.000         | -                    |
| <b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>                  |                   |                       |                       |                      |
| Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia                           | Bên liên quan     | Nhận góp vốn HĐQT     | 20.000.000.000        | -                    |
| Ông Trần Việt Anh                                     | Tổng Giám đốc     | Khác                  | 11.832.700            | -                    |
|                                                       |                   |                       | <b>20.011.832.700</b> | <b>-</b>             |
| <b><i>Vay ngắn hạn</i></b>                            |                   |                       |                       |                      |
| Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia                           | Bên liên quan     | Vay                   | 57.000.000.000        | -                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

|                 | VND                   |                       |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
|                 | Năm nay               | Năm trước             |
| Lương và thưởng | <u>15.674.692.617</u> | <u>16.196.968.666</u> |

**33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động - Nhóm Công ty là bên cho thuê***

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                          |                              |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
|                  | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Đến 1 năm        | 38.373.026.142               | 27.881.705.256               |
| Trên 1 đến 5 năm | 58.125.927.299               | 42.000.062.874               |
| Trên 5 năm       | -                            | 453.091.100                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>96.498.953.441</u></b> | <b><u>70.334.859.230</u></b> |

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động - Nhóm Công ty là bên thuê***

Nhóm Công ty thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                          |                              |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
|                  | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Đến 1 năm        | 5.586.485.485                | 4.091.850.095                |
| Trên 1 đến 5 năm | 8.250.676.280                | 9.976.645.752                |
| Trên 5 năm       | 31.107.874.169               | 35.257.324.578               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>44.945.035.934</u></b> | <b><u>49.325.820.425</u></b> |

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là cáp và vật liệu viễn thông, xây dựng và kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính và các lĩnh vực khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

# Công ty Cổ phần SAM Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Nhóm Công ty như sau:

|                                                                  | Cấp và vật liệu<br>viện thông | Xây dựng và kinh doanh<br>bất động sản | Đầu tư tài chính và<br>lĩnh vực khác | VND<br>Tổng cộng  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2018</b> |                               |                                        |                                      |                   |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                           |                               |                                        |                                      |                   |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài                               | 1.900.769.607.987             | 697.834.687.968                        | 71.124.516.020                       | 2.669.728.811.975 |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                              |                               |                                        |                                      |                   |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận                                        | 159.991.580.276               | 240.649.891.054                        | 6.163.470.106                        | 406.804.941.436   |
| Chi phí không phân bổ                                            |                               |                                        |                                      | (191.131.225.199) |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết                               |                               |                                        |                                      | 20.339.587.391    |
| Doanh thu tài chính                                              |                               |                                        |                                      | 155.119.005.250   |
| Chi phí tài chính                                                |                               |                                        |                                      | (224.660.986.336) |
| Lỗ khác                                                          |                               |                                        |                                      | (1.350.001.812)   |
| Lợi nhuận thuần trước thuế                                       |                               |                                        |                                      | 165.121.320.730   |
| Chi phí thuế TNDN                                                |                               |                                        |                                      | (43.220.410.304)  |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                       |                               |                                        |                                      | (6.937.521.190)   |
| Lợi nhuận sau thuế                                               |                               |                                        |                                      | 114.963.389.236   |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                                  |                               |                                        |                                      | 15.856.906.889    |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ                                    |                               |                                        |                                      | 99.106.482.347    |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>                             |                               |                                        |                                      |                   |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                                        |                               |                                        |                                      |                   |
| Tài sản bộ phận                                                  | 1.406.772.158.318             | 1.471.715.843.797                      | 2.030.339.541.498                    | 4.908.827.543.613 |
| Tài sản không phân bổ                                            |                               |                                        |                                      | 146.922.099.231   |
| <b>Tổng tài sản</b>                                              |                               |                                        |                                      | 5.055.749.642.844 |
| <b>Công nợ bộ phận</b>                                           |                               |                                        |                                      |                   |
| Công nợ không phân bổ                                            | 954.620.178.634               | 497.758.033.792                        | 718.778.144.332                      | 2.171.156.356.758 |
| <b>Tổng công nợ</b>                                              |                               |                                        |                                      | 2.234.771.167.532 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)*

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Nhóm Công ty như sau:

|                                                                  | Cáp và vật liệu<br>viễn thông | Xây dựng và kinh doanh<br>bất động sản | Đầu tư tài chính và<br>lĩnh vực khác | Tổng cộng                |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                                                                  |                               |                                        |                                      | VND                      |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2017</b> |                               |                                        |                                      |                          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                           |                               |                                        |                                      |                          |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài                               | 1.876.999.489.988             | 343.868.170.229                        | -                                    | 2.220.867.660.217        |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                              |                               |                                        |                                      |                          |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận                                        |                               |                                        |                                      | 189.538.509.500          |
| Chi phí không phân bổ                                            |                               |                                        |                                      | (134.592.308.723)        |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết                               |                               |                                        |                                      | 21.855.003.944           |
| Doanh thu tài chính                                              | 149.522.008.088               | 40.016.501.412                         | -                                    | 237.947.496.031          |
| Chi phí tài chính                                                |                               |                                        |                                      | (170.190.466.726)        |
| Lỗ khác                                                          |                               |                                        |                                      | (1.596.787.250)          |
| Lợi nhuận thuần trước thuế                                       |                               |                                        |                                      | 142.961.446.776          |
| Chi phí thuế TNDN                                                |                               |                                        |                                      | (21.196.067.767)         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                       |                               |                                        |                                      | (7.812.768.491)          |
| Lợi nhuận sau thuế                                               |                               |                                        |                                      | 113.952.610.518          |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                                  |                               |                                        |                                      | 4.771.114.678            |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ                                    |                               |                                        |                                      | <b>109.181.495.840</b>   |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>                             |                               |                                        |                                      |                          |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                                        |                               |                                        |                                      |                          |
| Tài sản bộ phận                                                  | 1.097.981.510.932             | 1.522.945.402.190                      | 1.614.143.618.193                    | 4.235.070.531.315        |
| Tài sản không phân bổ                                            |                               |                                        |                                      | 98.182.149.151           |
| <b>Tổng tài sản</b>                                              |                               |                                        |                                      | <b>4.333.252.680.466</b> |
| <b>Công nợ bộ phận</b>                                           |                               |                                        |                                      |                          |
| Công nợ không phân bổ                                            | 611.691.794.257               | 455.903.767.381                        | 545.386.761.304                      | 1.612.982.322.942        |
| <b>Tổng công nợ</b>                                              |                               |                                        |                                      | <b>1.665.018.087.032</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**35. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC**

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

|                                      | Số liệu theo<br>báo cáo trước đây | Phân loại        | VND<br>Số liệu<br>sau phân loại lại |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b> |                                   |                  |                                     |
| Hàng tồn kho                         | 626.474.745.126                   | 5.523.039.839    | 631.997.784.965                     |
| Chi phí xây dựng cơ bản<br>dở dang   | 110.594.642.540                   | (5.523.039.839)  | 105.071.602.701                     |
| Tài sản cố định hữu hình             | 792.308.360.955                   | (10.760.300.738) | 781.548.060.217                     |
| Tài sản cố định vô hình              | 39.036.389.436                    | (2.379.350.000)  | 36.657.039.436                      |
| Bất động sản đầu tư                  | 172.796.465.396                   | 13.139.650.738   | 185.936.116.134                     |

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

  
Võ Ý Thảo  
Người lập

  
Nguyễn Thanh Xuân  
Kế toán trưởng

  
Trần Việt Anh  
Tổng Giám đốc



Ngày 11 tháng 3 năm 2019