

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Quý 4 năm 2018*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN  
VÀ  
CÁC CÔNG TY CON**

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04 - 07
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08-09
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-11
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-40

---



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Quý 4 năm 2018

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2018.

## 1. Thông tin chung:

### Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

**Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

**Tên tiếng anh:** SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY

**Trụ sở chính:** Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** xây dựng và kinh doanh bất động sản.

## 2. Thông tin về các công ty con:

Đến ngày 31/12/2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn có sáu (06) Công ty con như sau:

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 13 tháng 10 năm 2016). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 89,27%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 44.636.000.000 VND đạt tỷ lệ 89,27% tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.

Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

**Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 01 tháng 03 năm 2018). Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô 60.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 60.000.000.000 VND đạt tỷ lệ 100% tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

**Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 3 năm 2006, thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 75,57%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 17.500.000.000 VND đạt tỷ lệ 75,57 % tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

**Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007, do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 16 tháng 11 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 80%. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 8.000.000.000 VND đạt tỷ lệ 80% tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BAO CAO CUA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Quý 4 năm 2018

**2. Thông tin về các công ty con (tiếp theo)**

**Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn** được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 cấp lần đầu ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn là 30.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 30.000.000.000 đạt tỷ lệ 100% tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn.  
**Trụ sở hoạt động:** 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương** được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 cấp lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2012 (đăng ký thay đổi lần 6 ngày 24 tháng 10 năm 2017) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 70%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 7.000.000.000 đạt tỷ lệ 70% tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương.

**Trụ sở hoạt động:** 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

**3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Phạm Quốc Thắng	Thành viên
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban
Bà	Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên
Ông	Thái Quốc Dương	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông	Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông	Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:**

Ông Phạm Thu  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON BAO CAO CUA HỘI ĐỒNG QUAN TRI

Quý 4 năm 2018

## 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý 4 năm 2018. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

## 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho quý 4 năm 2018.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Phạm Thu  
Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>		Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>1.547.349.717.577</b>	<b>1.148.080.968.551</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>589.586.538.325</b>	<b>97.788.507.572</b>
1.	Tiền	111		222.917.134.659	34.696.408.307
2.	Các khoản tương đương tiền	112		366.669.403.666	63.092.099.265
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>	<b>V.2</b>		
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>426.178.479.216</b>	<b>310.983.796.208</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	142.408.120.700	162.021.888.345
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	75.471.483.604	41.286.831.833
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	102.600.000.000	11.607.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	111.579.931.019	101.949.132.137
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(5.881.056.107)	(5.881.056.107)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>527.362.640.853</b>	<b>735.699.886.933</b>
1.	Hàng tồn kho	141		527.362.640.853	736.019.886.933
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(320.000.000)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>4.222.059.183</b>	<b>3.608.777.838</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	55.653.841	329.833.827
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.166.405.342	3.278.944.011
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>421.202.852.962</b>	<b>401.427.712.588</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	240.000.000	240.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.899.828.927</b>	<b>13.450.252.870</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	11.939.235.901	11.482.265.852
- Nguyên giá	222		32.969.083.649	28.729.084.295
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.029.847.748)	(17.246.818.443)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.960.593.026	1.967.987.018
- Nguyên giá	228		1.984.623.500	1.984.623.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.030.474)	(16.636.482)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>129.136.259.556</b>	<b>131.923.413.936</b>
- Nguyên giá	231		133.781.490.188	133.781.490.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.645.230.632)	(1.858.076.252)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>7.945.445.783</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.945.445.783	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>254.568.936.321</b>	<b>242.394.834.385</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		251.344.143.121	239.170.041.185
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.224.793.200	3.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.412.382.375</b>	<b>13.419.211.397</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	15.412.382.375	13.419.211.397
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.968.552.570.539</b>	<b>1.549.508.681.139</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.298.972.827.185</b>	<b>971.827.947.302</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.044.952.495.794</b>	<b>671.943.054.105</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	91.770.528.046	50.072.845.692
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	255.341.696.810	6.876.304.901
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	33.191.188.698	25.422.619.119
4. Phải trả người lao động	314		6.269.541.897	3.846.615.840
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	334.955.641.355	329.000.845.527
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	209.452.285.275	57.823.124.263
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	111.223.319.000	190.489.883.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.748.294.713	8.410.815.763
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>254.020.331.391</b>	<b>299.884.893.197</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	149.549.349.468	95.341.474.950
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	-	100.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	104.150.000.000	104.150.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		320.981.923	393.418.247
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

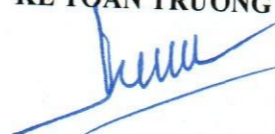
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>669.579.743.354</b>	<b>577.680.733.837</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>669.402.983.839</b>	<b>577.503.974.322</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		455.399.180.000	395.999.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		455.399.180.000	395.999.890.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		1.940.000	1.940.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(110.000)	(110.000)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		2.101.474.907	2.101.474.907
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		194.173.994.779	167.062.809.570
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		68.033.585.462	32.480.099.434
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		126.140.409.317	134.582.710.136
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
			17.726.504.152	12.337.969.845
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.968.552.570.539</b>	<b>1.549.508.681.139</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 01 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC




Phạm Thu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2018	Quý 4/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm 2018)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý trước (năm 2017)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		126.177.712.396	83.208.650.637	376.395.311.627	532.785.614.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	126.177.712.396	83.208.650.637	376.395.311.627	532.785.614.958
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	103.936.970.035	34.939.231.503	276.169.510.821	333.709.953.243
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>22.240.742.361</b>	<b>48.269.419.134</b>	<b>100.225.800.806</b>	<b>199.075.661.715</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	134.651.812.485	3.292.543.776	136.308.199.519	17.446.459.399
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.686.958.949	3.109.078.215	21.636.553.536	8.629.959.475
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>12.686.958.949</i>	<i>3.109.078.215</i>	<i>21.636.553.536</i>	<i>8.629.959.475</i>
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(36.069.732)	50.333.634	174.101.936	581.758.016
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	1.697.712.265	1.878.119.331	6.275.683.831	17.735.011.477
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	18.479.863.628	13.603.416.515	44.371.568.392	33.575.798.418
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>123.991.950.272</b>	<b>33.021.682.483</b>	<b>164.424.296.502</b>	<b>157.163.109.760</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	615.121.185	17.181.383.354	3.485.643.522	17.461.587.654
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.056.417.811	445.537.669	4.698.298.993	610.592.141
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.441.296.626)</b>	<b>16.735.845.685</b>	<b>(1.212.655.471)</b>	<b>16.850.995.513</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>122.550.653.646</b>	<b>49.757.528.168</b>	<b>163.211.641.031</b>	<b>174.014.105.273</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	26.242.422.148	10.420.721.179	34.387.134.741	33.956.432.709
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(72.436.324)	393.418.247
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>96.308.231.498</b>	<b>39.336.806.989</b>	<b>128.896.942.614</b>	<b>139.664.254.317</b>

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2018	Quý 4/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm 2018)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý trước (năm 2017)
Cổ đông của Công ty mẹ	61		94.608.779.991	39.231.756.949	126.140.409.317	139.653.381.347
Cổ đông không kiểm soát	62		1.699.451.506	105.050.040	2.756.533.296	10.872.970
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.9</b>	<b>2.077</b>	<b>861</b>	<b>2.770</b>	<b>3.067</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.10</b>	<b>2.077</b>	<b>861</b>	<b>2.770</b>	<b>3.067</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

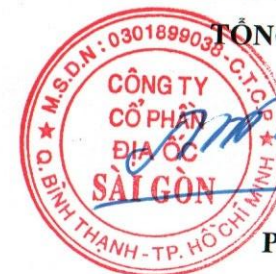
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		163.211.641.031	174.014.105.273
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12	8.428.259.937	3.489.938.890
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	(320.000.000)	241.130.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(136.308.199.519)	17.407.966.747
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	21.636.553.536	8.629.959.475
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.648.254.985	203.783.100.385
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(363.790.849.251)	(23.652.061.879)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		210.945.542.229	(104.558.293.594)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		228.702.139.136	(190.780.297.496)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.686.990.992)	10.074.284.106
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.870.142.536)	(8.611.021.475)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.453.467.424)	(68.796.091.666)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(3.152.742.156)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		98.494.486.147	(185.693.123.775)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(9.833.317.920)	(2.252.455.808)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(108.600.000.000)	(4.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.657.000.000	102.468.717.056
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(12.000.000.000)	(238.670.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		480.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.072.097.176	10.604.912.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		365.295.779.256	(132.548.826.284)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	102.000.000.000	463.950.000.000
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(38.700.564.000)	(403.942.140.226)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(35.291.670.650)</b>	<b>(38.638.122.688)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>28.007.765.350</b>	<b>21.369.737.086</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>491.798.030.753</b>	<b>(296.872.212.973)</b>
			<b>97.788.507.572</b>	<b>394.660.720.545</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>589.586.538.325</b>	<b>97.788.507.572</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.****3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: Không có.****6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: bảy (06) công ty con.

**6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có bảy (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	89,27%	89,27%	89,27%
Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	75,57%	75,57%	75,57%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Kinh doanh Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.				

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Kinh doanh bất động sản, quản lý BĐS và xây dựng	70,00%	70,00%	70,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.				

6.3. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	25,00%	25,00%	25,00%

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ 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 thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ tài chính với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**2. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Mọi trường hợp hợp nhất kinh doanh đều được hạch toán theo phương pháp 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, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các tài sản đem trao đổi và các khoản nợ phải trả đã được thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Nhóm Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, 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 kỳ phát sinh.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con nhỏ hơn phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con tại ngày mua. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)****Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

Nhà cửa vật kiến trúc

48 năm

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

**Chi phí trả trước** tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí bảo hiểm chờ phân bổ, chi phí sửa chữa, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

**11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí đề tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phân công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phân công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty là: 20%.

**21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia 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 kỳ 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.

**22. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**23. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2018	01/01/2018
Tiền	222.917.134.659	34.696.408.307
Tiền mặt	468.751.185	839.757.897
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	222.448.383.474	33.856.650.410
Các khoản tương đương tiền	366.669.403.666	63.092.099.265
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	366.669.403.666	63.092.099.265
<b>Cộng</b>	<b>589.586.538.325</b>	<b>97.788.507.572</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem trang 35.**

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>142.408.120.700</b>	<b>-</b>	<b>162.021.888.345</b>	<b>-</b>
Khách hàng trong nước	142.408.120.700	-	162.021.888.345	-
+ Phải thu các khách hàng mua căn hộ	138.693.999.436	-	75.784.576.271	-
+ Phải thu khách hàng nhận cung ứng dịch vụ	-	-	67.750.068	-
+ Phải thu các bên liên quan (*)	722.034.000	-	54.521.700.556	-
+ Khách hàng khác	2.992.087.264	(271.034.695)	31.647.861.450	(271.034.695)
<b>Cộng</b>	<b>142.408.120.700</b>	<b>(271.034.695)</b>	<b>162.021.888.345</b>	<b>(271.034.695)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Phải thu của khách hàng (tiếp theo)**

(\*) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Phạm Thu	-	-	1.616.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	52.183.666.556	-
Công ty CP Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	722.034.000	-	722.034.000	-
<b>Cộng</b>	<b>722.034.000</b>	<b>-</b>	<b>54.521.700.556</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>75.471.483.604</b>	<b>(4.152.601.412)</b>	<b>41.286.831.833</b>	<b>(4.152.601.412)</b>
Nhà cung cấp trong nước	75.471.483.604	(4.152.601.412)	41.286.831.833	(4.152.601.412)
Ông Đinh Ngọc Hưng	-	-	3.954.364.231	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Vân	11.900.000.000	-	8.100.000.000	-
Các đối tượng khác	53.571.483.604	(4.152.601.412)	19.232.467.602	(4.152.601.412)
<b>Cộng</b>	<b>75.471.483.604</b>	<b>(4.152.601.412)</b>	<b>41.286.831.833</b>	<b>(4.152.601.412)</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>102.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>11.607.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị - Bên liên quan	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty CP Nội thất SaVi	-	-	-	-
Ông Nguyễn Mậu Hải	-	-	-	-
Các tổ chức, cá nhân khác	98.100.000.000	-	7.107.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>102.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>11.607.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 của đất có diện tích 4.282.000 m<sup>2</sup> tại Khu vực Cái Kỳ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh và Y745063 ngày 06/5/2004 của đất có diện tích 47.976.000 m<sup>2</sup> tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp. Hiện tại, khoản cho vay này đang trong quá trình kiện tụng và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với khoản phải thu này không bị suy giảm nên không xem xét trích lập dự phòng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>111.579.931.019</b>	<b>(1.457.420.000)</b>	<b>101.949.132.137</b>	<b>(1.457.420.000)</b>
(*) Ký cược, ký quỹ	33.760.934.918	-	30.491.658.761	-
Tạm ứng nhân viên	31.400.343.789	-	15.181.033.491	-
Công ty Sông Cầu	630.000.000	(630.000.000)	630.000.000	(630.000.000)
Ông Lê Sơn Ca	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu khác	45.488.652.312	(527.420.000)	55.346.439.885	(527.420.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>240.000.000</b>	<b>-</b>	<b>240.000.000</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược	240.000.000	-	240.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>111.819.931.019</b>	<b>(1.457.420.000)</b>	<b>102.189.132.137</b>	<b>(1.457.420.000)</b>

(\*) Trong đó có khoản ký quỹ đặt cọc 25 tỷ VND theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15 tháng 9 năm 2017 để mua hai (02) thửa đất có tổng diện tích là 38.810,8 m2 tọa lạc tại phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Nợ xấu: Xem trang 36.

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.185.480.374	-	10.621.690.472	(320.000.000)
Công cụ, dụng cụ	53.772.687	-	319.732.455	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	511.472.411.184	-	718.073.288.766	-
Thành phẩm bất động sản	4.636.794.790	-	7.005.175.240	-
Hàng hoá	14.181.818	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>527.362.640.853</b>	<b>-</b>	<b>736.019.886.933</b>	<b>(320.000.000)</b>

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:

	31/12/2018	01/01/2018
Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	264.726.742.672	290.013.418.920
Dự án An Phú Đông, Quận 12	29.118.426.754	65.719.789.524
Dự án khu dân cư Phường 13, Quận Bình Thạnh	881.336.133	1.846.320.993
Dự án An Phú River View, Q.Thủ Đức	11.768.363.978	11.768.363.978
Dự án An Phú Residence, Q.Thủ Đức	28.729.267.004	27.061.165.009
Dự án Nhơn Trạch	66.704.918.660	63.787.795.973
Dự án Condo Hotel	24.843.760.574	196.383.221.548
Dự án Văn Lâm-Bình Thuận	19.861.363.467	16.576.131.468
Nhà 64 Tân Canh, P1, Q.Tân Bình	16.589.377.273	16.589.377.273
Các công trình, dự án khác	48.248.854.669	28.327.704.080
<b>Cộng</b>	<b>511.472.411.184</b>	<b>718.073.288.766</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 37.

**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.947.653.500	36.970.000	<b>1.984.623.500</b>
Số dư cuối quý	1.947.653.500	36.970.000	<b>1.984.623.500</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	16.636.482	<b>16.636.482</b>
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	7.393.992	<b>7.393.992</b>
Số dư cuối quý	-	24.030.474	<b>24.030.474</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	1.947.653.500	20.333.518	<b>1.967.987.018</b>
Số dư cuối quý	1.947.653.500	12.939.526	<b>1.960.593.026</b>

(\*) Quyền sử dụng đất bao gồm:

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m2 có giá trị là 1.947.653.500 VND.

**11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	133.781.490.188	<b>133.781.490.188</b>
<i>ĐT XD CB hoàn thành</i>	-	-
Số dư cuối quý	133.781.490.188	<b>133.781.490.188</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	1.858.076.252	<b>1.858.076.252</b>
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	2.787.154.380	<b>2.787.154.380</b>
Số dư cuối quý	4.645.230.632	<b>4.645.230.632</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	131.923.413.936	<b>131.923.413.936</b>
Số dư cuối quý	129.136.259.556	<b>129.136.259.556</b>

(\*) Giá trị các tầng trung tâm thương mại của tòa nhà số 79-81 Nguyễn Xí được tạm tính theo dự toán ban đầu của dự án. Giá trị này sẽ được Công ty quyết toán khi dự án hoàn thành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước	31/12/2018	01/01/2018
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>55.653.841</b>	<b>329.833.827</b>
Công cụ, dụng cụ	2.015.151	147.184.994
Chi phí trả trước khác	53.638.690	182.648.833
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>15.412.382.375</b>	<b>13.419.211.397</b>
Công cụ, dụng cụ	3.098.904.740	242.259.570
Chi phí tư vấn, dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ (*)	12.030.799.541	12.691.689.589
Chi phí sửa chữa, khác chờ phân bổ	282.678.094	485.262.238
<b>Cộng</b>	<b>15.468.036.216</b>	<b>13.749.045.224</b>

(\*) Các khoản chi phí này sẽ được Công ty kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

13. Phải trả người bán	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>91.770.528.046</b>	<b>91.770.528.046</b>	<b>50.072.845.692</b>	<b>50.072.845.692</b>
Nhà cung cấp trong nước	91.770.528.046	91.770.528.046	50.072.845.692	50.072.845.692
<i>Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn</i>	<i>2.241.182.166</i>	<i>2.241.182.166</i>	<i>2.110.858.166</i>	<i>2.110.858.166</i>
<i>Ông Đình Ngọc Hưng</i>	<i>46.898.168.674</i>	<i>46.898.168.674</i>	<i>29.996.233.648</i>	<i>29.996.233.648</i>
<i>Nguyễn Mậu Hải</i>	<i>6.132.825.086</i>	<i>6.132.825.086</i>	<i>9.062.175.004</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>36.498.352.120</i>	<i>36.498.352.120</i>	<i>8.903.578.874</i>	<i>8.903.578.874</i>
<b>Cộng</b>	<b>91.770.528.046</b>	<b>91.770.528.046</b>	<b>50.072.845.692</b>	<b>50.072.845.692</b>

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>255.341.696.810</b>	<b>6.876.304.901</b>
Khách hàng trong nước		
<i>Cty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside</i>	<i>234.878.593.444</i>	<i>-</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>20.463.103.366</i>	<i>6.876.304.901</i>
<b>Cộng</b>	<b>255.341.696.810</b>	<b>6.876.304.901</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2018	Số phải nộp trong quý	Số đã nộp/ khấu trừ trong quý	31/12/2018
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	11.275.438.849	59.376.485.978	69.002.905.236	1.649.019.588
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	582.633.335	582.633.335	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	1.007.383.787	1.007.383.787	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.505.918.511	34.469.342.036	16.517.467.486	30.457.793.061
Thuế thu nhập cá nhân	1.103.874.634	3.483.643.979	3.793.795.274	793.723.339
Thuế tài nguyên				-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất				-
Các loại thuế khác	537.387.125	4.417.473.664	4.664.208.079	290.652.710
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác				-
<b>Cộng</b>	<b>25.422.619.119</b>	<b>103.336.962.776</b>	<b>95.568.393.197</b>	<b>33.191.188.698</b>
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu			3.000.000.000	3.000.000.000
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh			6.307.023.872	6.307.023.872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			37.924.629.781	38.346.509.576
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân			1.254.005.789	1.254.005.789
Công trình Nhà lưu trú			-	1.313.286.010
Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển			2.464.185.849	2.464.185.849
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8			1.996.868.453	1.996.868.453
Chi phí dự án Saigonres Plaza			242.410.213.080	241.712.168.555
Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh-Thủ Đức			27.018.623.925	27.018.623.925
Các khoản trích trước khác			12.580.090.606	5.588.173.498
<b>Cộng</b>			<b>334.955.641.355</b>	<b>329.000.845.527</b>
<b>17. Phải trả khác</b>				
			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn			19.001.346.401	16.001.346.401
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư Saigonres Plaza			28.487.233.635	25.579.069.117
Công ty CP KD và Xây Dựng Nhà góp vốn liên doanh			3.142.992.304	3.142.992.304
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside			129.302.586.000	-
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu			1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông			19.870.288.511	1.860.309.161
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án P.13 - Công an Q. Bình Thạnh			232.544.825	232.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			72.393.000	337.301.788
Các khoản phải trả, phải nộp khác			8.342.900.599	9.669.560.667
<b>Cộng</b>			<b>209.452.285.275</b>	<b>57.823.124.263</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Dài hạn</b>				
Nhận đặt cọc Công ty CP Địa ốc Đất xanh	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>111.223.319.000</b>	<b>111.223.319.000</b>	<b>190.489.883.000</b>	<b>190.489.883.000</b>
<b>Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn</b>	<b>111.223.319.000</b>	<b>111.223.319.000</b>	<b>190.489.883.000</b>	<b>190.489.883.000</b>
Vay cá nhân (1)	11.223.319.000	11.223.319.000	20.839.883.000	20.839.883.000
Vay Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	137.500.000.000	137.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (2)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	-	-	32.150.000.000	32.150.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (3)	-	-	8.150.000.000	8.150.000.000
Vay ngân hàng Agribank- CN Đông Sài Gòn (4)	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>104.150.000.000</b>	<b>104.150.000.000</b>	<b>104.150.000.000</b>	<b>104.150.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (3)	8.150.000.000	8.150.000.000	8.150.000.000	8.150.000.000
Vay ngân hàng Agribank- CN Đông Sài Gòn (4)	96.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>215.373.319.000</b>	<b>215.373.319.000</b>	<b>294.639.883.000</b>	<b>294.639.883.000</b>

(1) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản vay của ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu theo đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số 07361/18MN/HĐTD/ĐNKU - KUNN/PN/01 ngày 24/09/2018. Hạn mức: 100 tỷ đồng. Số tiền vay 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm. Mục đích sử dụng: Thanh toán nhà thầu thi công công trình nhà ở xã hội An Phú Đông, Quận 12.

(3) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 4345/HĐTDTDH\_DN/168 ngày 29/9/2016. Hạn mức: 27 tỷ đồng. Thời hạn vay 30 tháng. Lãi suất vay: 10,5%/năm. Mục đích vay thanh toán bù đắp tiền sử dụng đất thuộc dự án chung cư An Phú River View Và An Phú Residences tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú River View tại phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là: 265.662.000.000 VND; Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú Residences tại phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là: 288.967.000.000 VND; Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ đầu tư tại HDBank; Khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã giải chấp có Bảo lãnh thanh toán/cam kết thanh toán của TCTD khác; Toàn bộ quyền khai thác và lợi ích phát sinh từ dự án Chung cư An Phú River View và An Phú Residences; Toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Phú River View và An Phú Residences.

**18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Khoản vay của Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LA201701414 ngày 29/09/2017. Số tiền vay 120.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 9,5%/năm. Từ ngày 12/12/2018 lãi suất áp dụng là 8,3%/năm. Bổ sung vốn đầu tư dài hạn.

19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2018	01/01/2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>149.549.349.468</b>	<b>95.341.474.950</b>
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty:		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	104.880.549.468	48.236.194.950
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	44.668.800.000	47.105.280.000
<b>Cộng</b>	<b>149.549.349.468</b>	<b>95.341.474.950</b>

**20. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem trang 38-39.

b. Cổ phiếu	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	45.539.918	39.599.989
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	45.539.918	39.599.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.539.918	39.599.989
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.539.907	39.599.978
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.539.907	39.599.978
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

<b>1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
<b>a. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>	<b>126.177.712.396</b>	<b>83.208.650.637</b>
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	126.177.712.396	83.208.650.637
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>126.177.712.396</b>	<b>83.208.650.637</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	103.936.970.035	34.939.231.503
<b>Cộng</b>	<b>103.936.970.035</b>	<b>34.939.231.503</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Lãi tiền gửi	855.186.137	2.345.499.256
Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	1.898.190	11.044.520
Chuyển nhượng vốn	132.858.728.158	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	936.000.000	936.000.000
<b>Cộng</b>	<b>134.651.812.485</b>	<b>3.292.543.776</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Lãi tiền vay	12.686.958.949	3.109.075.215
<b>Cộng</b>	<b>12.686.958.949</b>	<b>3.109.075.215</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 4/2018	Quý 4/2017
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.697.712.265	1.878.119.331
<b>Cộng</b>	<b>1.697.712.265</b>	<b>1.878.119.331</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	10.352.168.562	7.185.840.567
Chi phí khấu hao TSCĐ	437.738.856	407.129.486
Thuế, phí, lệ phí	15.881.538	1.404.491.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	7.674.074.672	4.605.954.512
<b>Cộng</b>	<b>18.479.863.628</b>	<b>13.603.416.515</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Thu nhập khác	615.121.185	17.181.383.354
<b>Cộng</b>	<b>615.121.185</b>	<b>17.181.383.354</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Chi phí khác	2.056.417.811	445.537.669
<b>Cộng</b>	<b>2.056.417.811</b>	<b>445.537.669</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	24.682.965.143	8.102.052.479
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	724.284	2.260.784.507
Công ty CP ĐT XA & KDN Gia Định	882.882.880	-
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	325.279.368	-
Công ty Cổ phần BĐS Hùng Vương	202.529.952	-
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	148.040.521	57.884.193
<b>Cộng</b>	<b>26.242.422.148</b>	<b>10.420.721.179</b>
<b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	94.608.779.991	39.231.756.949
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
<i>Phân chia lợi nhuận</i>	-	-
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	94.608.779.991	39.231.756.949
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	45.539.907	45.539.907
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.077</b>	<b>861</b>
<b>10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	94.608.779.991	39.231.756.949
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	94.608.779.991	39.231.756.949
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	45.539.907	45.539.907
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi (*)	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>45.539.907</b>	<b>45.539.907</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.077</b>	<b>861</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

Trang 30



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)**

(\*) Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

**11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**11.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Nhóm Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Ngày 31/12/2018</b>		
VND	+200	9.536.264.387
VND	-200	(9.536.264.387)
<b>Ngày 30/09/2017</b>		
VND	+100	(142.381.794)
VND	-100	142.381.794

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Rủi ro ngoại tệ ( tiếp theo)**

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Nhóm Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**11.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Nhóm Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Phải thu về cho vay**

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các cán bộ công nhân viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng kế ước cụ thể. Nhóm Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

**Tiền gửi ngân hàng**

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	<u>Quá hạn bị suy giảm</u>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	
>181 ngày	5.881.056.107
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>5.881.056.107</b>
Dự phòng giảm giá trị	(5.881.056.107)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>-</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	
>181 ngày	5.881.056.107
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>5.881.056.107</b>
Dự phòng giảm giá trị	(5.881.056.107)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>-</b>

**11.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo):**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	111.223.319.000	104.150.000.000	-	215.373.319.000
Phải trả người bán	91.770.528.046	-	-	91.770.528.046
Các khoản phải trả, phải nộp	524.465.245.119	-	-	524.465.245.119
<b>Cộng</b>	<b>727.459.092.165</b>	<b>104.150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>831.609.092.165</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	190.489.883.000	104.150.000.000	-	294.639.883.000
Phải trả người bán	50.072.845.692	-	-	50.072.845.692
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	384.626.358.841	100.000.000.000	-	484.626.358.841
<b>Cộng</b>	<b>625.189.087.533</b>	<b>204.150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>829.339.087.533</b>

Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, các khoản tiền gửi có kỳ hạn, phải thu khách hàng, hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Nhóm Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. (Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay và Thuyết minh số V.6 - Phải thu khác).

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem trang 40.**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2018	Năm 2017
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	102.000.000.000	463.950.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2018	Năm 2017
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	38.700.564.000	403.942.140.226

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc quý 4 năm 2018:

Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc Quý 4 năm 2018 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

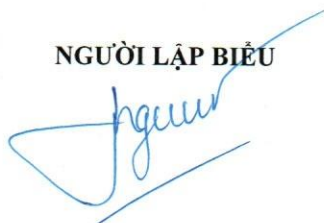
Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong quý như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh Quý 4/2018	Số dư cuối quý phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Tư vấn và thiết kế xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	16.612.398	-
		Phải thu khách hàng	-	722.034.000
		Phải thu cho vay	-	500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Công ty liên kết	Nhận tiền bồi hoàn đất	-	(129.302.586.000)
		Phải trả khác	45.691.159.000	(234.878.593.444)
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	48.990.411	-
		Vay ngắn hạn	-	(349.000.000)
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	94.615.069	-
		Phải thu cho vay	-	21.550.000.000
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	Lãi vay	49.863.013	-
		Vay ngắn hạn	-	(2.000.000.000)

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

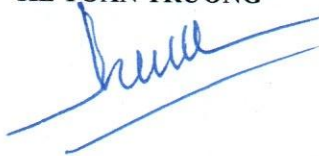
Nhóm Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Các công ty con của Công ty chủ yếu tọa lạc trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 31 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>- Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>251.344.143.121</b>	-	<b>251.344.143.121</b>	<b>239.170.041.185</b>	-	<b>239.127.454.145</b>
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	1.385.008.775	-	1.385.008.775	1.230.270.209	-	1.187.683.169
+ Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (*)	237.959.134.346	-	237.959.134.346	237.939.770.976	-	237.939.770.976
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (**)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	-	-
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>3.224.793.200</b>	-	<b>3.224.793.200</b>	<b>3.224.793.200</b>	-	<b>3.224.793.200</b>
+ Công ty CP Vicosimex	2.730.000.000	-	2.730.000.000	2.730.000.000	-	2.730.000.000
+ Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	-	494.793.200	494.793.200	-	494.793.200
<b>Cộng</b>	<b>254.568.936.321</b>	-	<b>254.568.936.321</b>	<b>242.394.834.385</b>	-	<b>242.352.247.345</b>

(\*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314315794 ngày 28 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside là 950.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp đủ 237.500.000.000 VND. Công ty đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng cơ bản.

(\*\*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 12.000.000.000 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.881.056.107	-		5.881.056.107	-	
Công ty Sông Cầu	630.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	630.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi
Ông Lê Sơn Ca	300.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	300.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	4.951.056.107	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	4.951.056.107	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	5.163.701.918	15.029.121.685	8.141.801.716	394.458.976	<b>28.729.084.295</b>
<i>Mua trong kỳ</i>	-	2.460.648.900	300.000.000	1.479.350.454	<b>4.239.999.354</b>
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối quý</b>	5.163.701.918	17.489.770.585	8.441.801.716	1.873.809.430	<b>32.969.083.649</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	3.081.093.146	9.370.588.905	4.400.677.416	394.458.976	<b>17.246.818.443</b>
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	206.548.076	2.071.012.753	871.359.196	634.109.280	<b>3.783.029.305</b>
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối quý</b>	3.287.641.222	11.441.601.658	5.272.036.612	1.028.568.256	<b>21.029.847.748</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	2.082.608.772	5.658.532.780	3.741.124.300	-	<b>11.482.265.852</b>
<b>Số dư cuối quý</b>	1.876.060.696	6.048.168.927	3.169.765.104	845.241.174	<b>11.939.235.901</b>

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.195.921.068 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Năm 2017</b>							
<b>Vào ngày 01/01/2017</b>	<b>198.000.000.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>278.353.964.728</b>	<b>8.819.610.805</b>	<b>487.175.405.533</b>
Tăng vốn	197.999.890.000	-	-	-	-	3.518.647.369	201.518.537.369
Lợi nhuận	-	-	-	-	139.653.381.347	10.872.970	139.664.254.317
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	101.474.907	(101.474.907)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(237.516.708.052)	(140.000.000)	(237.656.708.052)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	(5.070.671.211)	-	(5.070.671.211)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(154.207.428)	154.207.428	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017	-	-	-	-	(8.101.474.907)	(25.368.727)	(8.126.843.634)
<b>Vào ngày 31/12/2017</b>	<b>395.999.890.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>2.101.474.907</b>	<b>167.062.809.570</b>	<b>12.337.969.845</b>	<b>577.503.974.322</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Năm 2018</b>							
<b>Vào ngày 01/01/2018</b>	<b>395.999.890.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>2.101.474.907</b>	<b>167.062.809.570</b>	<b>12.337.969.845</b>	<b>577.503.974.322</b>
Tăng vốn	59.399.290.000	-	-	-	-	2.626.833.653	62.026.123.653
Lợi nhuận	-	-	-	-	126.140.409.317	2.769.333.296	128.909.742.614
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(5.167.358)	5.167.358	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(98.999.945.000)	-	(98.999.945.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(24.111.750)	(12.800.000)	(36.911.750)
<b>Vào ngày 31/12/2018</b>	<b>455.399.180.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>2.101.474.907</b>	<b>194.173.994.779</b>	<b>17.726.504.152</b>	<b>669.402.983.839</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. 12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2018		01/01/2018		31/12/2018	01/01/2018
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
- Phải thu khách hàng	142.408.120.700	(271.034.695)	162.021.888.345	(271.034.695)	142.137.086.005	161.750.853.650
- Phải thu về cho vay	102.600.000.000	-	11.607.000.000	-	102.600.000.000	11.607.000.000
- Phải thu khác	80.179.587.230	(1.457.420.000)	86.768.098.646	(1.457.420.000)	78.722.167.230	85.310.678.646
- Tiền và các khoản tương đương tiền	589.586.538.325	-	97.788.507.572	-	589.586.538.325	97.788.507.572
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>914.774.246.255</b>	<b>(1.728.454.695)</b>	<b>358.185.494.563</b>	<b>(1.728.454.695)</b>	<b>913.045.791.560</b>	<b>356.457.039.868</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	215.373.319.000	-	294.639.883.000	-	215.373.319.000	294.639.883.000
- Phải trả người bán	91.770.528.046	-	50.072.845.692	-	91.770.528.046	50.072.845.692
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	524.465.245.119	-	484.626.358.841	-	524.465.245.119	484.626.358.841
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>831.609.092.165</b>	<b>-</b>	<b>829.339.087.533</b>	<b>-</b>	<b>831.609.092.165</b>	<b>829.339.087.533</b>

