

# **CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM

Mã số thuế: 0301822194

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý 4 /2019**

### **Hồ sơ gồm có**

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh BCTC

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

( Dạng đầy đủ )

Quý IV năm 2019

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>1,114,943,629,954</b>	<b>1,467,788,088,604</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>32,056,260,365</b>	<b>46,850,196,843</b>
1. Tiền	111	V.01	32,056,260,365	46,850,196,843
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>5,131,753,500</b>	<b>131,753,500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1,440,929,839	1,440,929,839
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,309,176,339)	(1,309,176,339)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5,000,000,000	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>617,502,979,425</b>	<b>914,528,619,232</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		41,845,139,043	182,793,388,136
2. Trả trước cho người bán	132		22,831,092,333	3,105,239,434
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		2,000,000,000	2,000,000,000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	550,951,013,049	726,754,256,662
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124,265,000)	(124,265,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>447,615,715,431</b>	<b>504,179,038,371</b>
1. Hàng tồn kho	141		447,615,715,431	504,179,038,371
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12,636,921,233</b>	<b>2,098,480,658</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		504,000,000	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		34,440,575	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05	12,098,480,658	2,098,480,658
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>697,495,809,539</b>	<b>578,019,916,404</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48,032,104</b>	<b>48,032,104</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 dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07		
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	48,032,104	48,032,104
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13,689,385,748</b>	<b>17,956,381,611</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	13,689,385,748	17,956,381,611

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		41,712,722,542	41,674,722,542
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28,023,336,794)	(23,718,340,931)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>V.09</b>		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	<b>227</b>	<b>V.10</b>		
- Nguyên giá	228		30,499,300	30,499,300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,499,300)	(30,499,300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>15,544,433,545</b>	<b>5,157,331,669</b>
- Nguyên giá	231		21,499,711,830	10,418,071,830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5,955,278,285)	(5,260,740,161)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>50,381,030,777</b>	<b>74,560,508,057</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		49,886,030,777	74,560,508,057
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		495,000,000	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>609,396,108,000</b>	<b>471,639,944,620</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		599,396,108,000	453,047,808,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10,000,000,000	18,700,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			(107,863,380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8,436,819,365</b>	<b>8,657,718,343</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8,436,819,365	8,657,718,343
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1,812,439,439,493</b>	<b>2,045,808,005,008</b>
<b>C. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>784,535,856,793</b>	<b>990,721,125,029</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>784,014,688,793</b>	<b>989,861,207,279</b>
1. Phải trả cho người bán	311		2,415,878,662	4,620,069,228
2. Người mua trả tiền trước	312		116,992,496,305	186,883,146,532
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	15,826,313,336	75,534,090,985
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	62,220,157,539	90,675,319,879
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.18	301,993,992,365	241,856,623,238
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	274,584,404,135	379,930,094,560
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9,981,446,451	10,361,862,857
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>521,168,000</b>	<b>859,917,750</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20		
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		521,168,000	859,917,750
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1,027,903,582,700</b>	<b>1,055,086,879,979</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1,027,903,582,700</b>	<b>1,055,086,879,979</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953,578,000,000	768,787,220,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953,578,000,000	768,787,220,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,002,264,126	1,380,831,784
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73,323,318,574	284,918,828,195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33,584,877,495	123,808,964,062
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		39,738,441,079	161,109,864,133
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn ( 440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,812,439,439,493</b>	<b>2,045,808,005,008</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyện



Ngày 22 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

VÕ ANH TUẤN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

( Dạng đầy đủ )  
Quý IV năm 2019

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	14,910,952,338	343,731,661,910	158,901,115,557	704,972,950,753
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		14,910,952,338	343,731,661,910	158,901,115,557	704,972,950,753
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	9,298,621,767	177,586,754,772	87,916,758,165	379,421,972,968
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5,612,330,571	166,144,907,138	70,984,357,392	325,550,977,785
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	121,281,039	16,688,696	564,758,407	116,514,346
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	9,398,633,788	8,525,972,137	23,262,814,071	24,417,225,297
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		9,291,125,052	8,378,371,137	23,064,819,971	20,788,244,190
8. Chi phí bán hàng	24			31,052,507,307		63,767,699,967
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11,533,724,860	9,848,665,722	34,005,146,695	35,751,221,835
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(15,198,747,038)	116,734,450,668	14,281,155,033	201,731,345,032
11. Thu nhập khác	31		23,848,045,147	999,618,884	41,639,239,513	9,425,273,666
12. Chi phí khác	32			225,921,726	2,457,870,970	1,883,392,795
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		23,848,045,147	773,697,158	39,181,368,543	7,541,880,871
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8,649,298,109	117,508,147,826	53,462,523,576	209,273,225,903
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	2,345,448,862	26,204,143,826	12,692,194,925	43,205,616,563
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30		(1,743,893,048)	220,898,978	1,669,788,796
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6,303,849,247	93,047,897,048	40,549,429,673	164,397,820,544

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyện



VÕ ANH TUẤN

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2019

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		228,766,138,040	663,329,778,737
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(63,370,044,397)	(227,126,310,932)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12,956,157,059)	(13,195,064,089)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(29,637,561,206)	(66,038,597,495)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(42,259,049,917)	(47,819,140,867)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		709 323 528 062	607,036,171,420
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(512,666,749,683)	(593,028,582,163)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>277,200,103,840</b>	<b>323,158,254,611</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(65,500,000)	(2,691,571,872)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5,000,000,000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(118,800,000,000)	(198,153,600,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		454,313,963	116,514,346
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(123,411,186,037)</b>	<b>(200,728,657,526)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(185,034,186)	(25,000,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		245,202,204,135	129,937,284,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(349,847,894,560)	(230,996,098,296)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(63,752,129,670)	(48,757,217,720)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(168,582,854,281)</b>	<b>(149,841,032,016)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(14,793,936,478)</b>	<b>(27,411,434,931)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>46,850,196,843</b>	<b>74,261,631,774</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.31</b>	<b>32,056,260,365</b>	<b>46,850,196,843</b>

Người Lập Biểu

  
Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

  
Lê Thị Kim Duyên

Ngày 22 tháng 01 năm 2019  
Tổng Giám Đốc  
  
VÕ ANH TUẤN

## **BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý IV năm 2019**

### **I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

**1- Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

**2- Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

**3- Ngành nghề kinh doanh:** Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất. Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội thất Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gôm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng... Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai Thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gôm sứ thủy tinh - xi mạ điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh. Xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dịch vụ sân giao dịch bất động sản. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục thể thao và giải trí. Giáo dục văn hóa nghệ thuật, Giáo dục khác chưa phân đầu vào đầu: đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục./.

**4- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

### **II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2019 kết thúc vào ngày 31/12/2019

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

### **III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:**

**1- Chế độ kế toán áp dụng:** Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ).

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ

### **IV- Các chính sách kế toán áp dụng:**

**1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:** Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.  
Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

## **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

## **4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

## **5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;  
+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu ( hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.  
+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.  
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.  
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

## **7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:**

## **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

## **9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

## **10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung, hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:



- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

#### **11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến khoản thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán trả lại.

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này **có thể** được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng; Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

#### **12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:**

#### **13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.**

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại sử dụng

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

#### **14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh**

#### **15- Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

#### 16- Các bên liên quan:

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động

#### V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01- Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	1,026,881,045	196,060,201
- Tiền gửi ngân hàng	31,029,379,320	46,654,136,642
<b>Cộng</b>	<b>32,056,260,365</b>	<b>46,850,196,843</b>

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	6,440,929,839	1,440,929,839
Cổ phiếu	1,440,929,839	1,440,929,839
Trái phiếu	5,000,000,000	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1,309,176,339)	(1,309,176,339)
<b>Cộng</b>	<b>5,131,753,500</b>	<b>131,753,500</b>

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	304,349,718,839	263,365,706,129
- Ký cược, ký quỹ	187,500,000,000	177,001,015,000
- Cho mượn	1,537,006,305	46,500,000,000
- Các khoản chi hộ	11,006,669,138	11,029,880,458
- Phải thu khác	46,557,618,767	228,857,655,075
<b>Cộng</b>	<b>550,951,013,049</b>	<b>726,754,256,662</b>

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	446,893,221,331	492,420,554,271

- Hàng hóa	722,494,100	722,494,100
- Hàng hoá bất động sản	0	11,035,990,000
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>447,615,715,431</b>	<b>504,179,038,371</b>

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

\* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

<b>05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận	12,098,480,658	2 098 480 658
<b>Cộng</b>	<b>12,098,480,658</b>	<b>2,098,480,658</b>

**06- Phải thu dài hạn nội bộ:** không phát sinh

**07- Phải thu dài hạn khác:** không phát sinh

**8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	1 313 317 956	22 244 606 977	15 657 255 895	939 494 706	1 520 047 008	41 674 722 542
- Mua trong kỳ				38 000 000		38 000 000
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1 313 317 956	22 244 606 977	15 657 255 895	977 494 706	1 520 047 008	41 712 722 542
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	1 313 317 956	17 837 103 567	6 075 765 806	897 922 372	830 270 714	26 954 380 415
- Khấu hao phát sinh		542 124 357	463 031 676	9 344 325	54 456 021	1 068 956 379
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	1 313 317 956	18 379 227 924	6 538 797 482	907 266 697	884 726 735	28 023 336 794
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu năm		4 407 503 410	9 581 490 089	41 572 334	689 776 294	14 720 342 127
- Tại ngày cuối quý		3 865 379 053	9 118 458 413	70 228 009	635 320 273	13 689 385 748
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			965 300 196	799 066 261	213 102 476	4 081 237 344
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

**9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh**

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>							
Số dư đầu năm				30 499 300			30 499 300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30 499 300			30 499 300
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số đầu năm				30 499 300			30 499 300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30 499 300			30 499 300
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng							
				30 499 300			30 499 300

11- Tài sản dở dang dài hạn :	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>49 886 030 777</b>	<b>74 560 508 057</b>
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42 150 900 000	42 150 900 000
Dự án khu dân cư Phú Mỹ khác	80 000 000	32 329 608 057
Dự án Nhà Trẻ Phú Xuân	6,439,130,777	80 000 000
Dự án Quận 9	1,216,000,000	
Dự án Khu Chung Cư Phú Thuận 2	49,886,030,777	74,560,508,057
<b>Cộng</b>		

**12- Tăng giảm bất động sản đầu tư:**

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>21 472 211 830</b>	<b>27 500 000</b>		<b>21 499 711 830</b>
- Quyền sử dụng đất	7 174 284 586			7 174 284 586
- Nhà	11 054 140 000	27 500 000		11 081 640 000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	3 243 787 244			3 243 787 244
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>5 608 009 223</b>	<b>173 634 531</b>		<b>5 955 278 285</b>
- Quyền sử dụng đất	4 862 570 714	119 571 411		4 982 142 125
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	919 073 040	54 063 120		973 136 160
<b>Giá trị còn lại BDS đầu tư</b>	<b>15 690 568 076</b>	<b>(146,134,531)</b>		<b>15 544 433 545</b>
- Quyền sử dụng đất	2 311 713 872	(119,571,411)		2 192 142 461
- Nhà	11 054 140 000	27 500 000		11,081,640,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2 324 714 204	(54,063,120)		2 270 651 084

<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư vào công ty con	599,396,108,000	453,047,808,000
- Đầu tư vào công ty liên kết	10,000,000,000	18,700,000,000
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè (29% quyền biểu quyết)</i>		8,700,000,000
<i>Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	2,000,000,000	2,000,000,000
<i>Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	8,000,000,000	8,000,000,000
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác		(107,863,380)
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè</i>		(107,863,380)
<b>Cộng</b>	<b>609,396,108,000</b>	<b>471,639,944,620</b>

<b>14- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí trả trước dài hạn - Công cụ, dụng cụ, đồ dùng VP		
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác		
<b>Cộng</b>		

<b>15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn	259,584,404,135	170,930,094,560
+ Vay ngân hàng		
+ Vay cá nhân, công ty khác	259,584,404,135	170,930,094,560
- Nợ dài hạn đến hạn trả	15,000,000,000	209,000,000,000
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	15,000,000,000	209,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>274,584,404,135</b>	<b>379,930,094,560</b>

<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng		30,153,148,036
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12,692,194,924	42,259,049,916
- Thuế thu nhập cá nhân	330,636,973	318,411,594
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2,803,481,439	2,803,481,439
<b>Cộng</b>	<b>15,826,313,336</b>	<b>75,534,090,985</b>

<b>17- Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Trích trước chi phí của dự án	55,946,604,912	84,194,996,458
- Trích trước chi phí khác	190,000,000	180,000,000
- Trích trước chi phí lãi vay	6,083,552,627	6,300,323,421
<b>Cộng</b>	<b>62,220,157,539</b>	<b>90,675,319,879</b>

<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Kinh phí công đoàn	11,636,000	32,096,000
- Bảo hiểm xã hội	1,730,953	1,785,000

- Bảo hiểm y tế	1,350,000	1,350,000
- Bảo hiểm thất nghiệp	140,000	140,000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	269,709,373,537	154,749,373,537
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	32,269,761,875	87,071,878,701
+ Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	154,939,900	129,940,000
+ Phí bảo trì phải trả		3,045,321,182
+ Phải trả các công ty liên kết	3,200,000,000	81,193,997,036
+ Phải trả các công ty con	25,750,000,000	
+ Phải trả do thanh lý HĐ La casa	245,995,430	245,995,430
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	2,918,826,545	2,456,624,853
<b>Cộng</b>	<b>301,993,992,365</b>	<b>241,856,623,238</b>

<b>19- Phải trả dài hạn nội bộ</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
<b>Cộng</b>		

<b>20- Vay và nợ dài hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
a - Vay dài hạn		
b - Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>		

**21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

<b>a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8,436,819,365	8,657,718,343
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>8,436,819,365</b>	<b>8,657,718,343</b>
<b>b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		



**VI-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
<b>22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>14,910,952,338</b>	<b>343,731,661,910</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền		308,772,615,443
- Doanh thu dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt		920,056,091
- Doanh thu Dự án Chung cư La Casa	122,749,091	12,151,932,727
- Doanh thu dự án nền đất La Casa	-5,238,000	
- Doanh thu môi giới, khác	1,348,838,064	9,463,830,173
- Doanh thu hàng hóa		806,614,818
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	13,444,603,183	11,616,612,658
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	7,391,155,912	7,229,983,569
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1,081,157,272	3,481,081,817
+ Doanh thu dự án dự án Nhơn Đức- xây dựng	1,177,237,272	
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	3,795,052,727	905,547,272
<b>23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
<b>24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>14,910,952,338</b>	<b>343,731,661,910</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền		308,772,615,443
- Doanh thu dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt		920,056,091
- Doanh thu Dự án Chung cư La Casa	122,749,091	12,151,932,727
- Doanh thu dự án nền đất La Casa	(5,238,000)	
- Doanh thu môi giới, khác	1,348,838,064	9,463,830,173
- Doanh thu hàng hóa		806,614,818
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	13,444,603,183	11,616,612,658
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	7,391,155,912	7,229,983,569
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1,081,157,272	3,481,081,817
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	1,177,237,272	
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	3,795,052,727	905,547,272
<b>25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý IV/2019</b>	<b>Quý IV/2018</b>
- Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức -nền	(5,826,104,762)	165,488,651,658
- Giá vốn dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt	176,418,525	1,869,214,258
- Giá vốn dự án chung cư La Casa		5,265,418,712
- Giá vốn dự án đất nền La Casa		(294,926,687)

- Giá vốn cọc Block 5 La Casa		(466,436,115)
- Giá vốn cọc Block 346 La Casa		(3,342,670,640)
- Giá vốn cọc Block 2 La Casa		(940,984,163)
- Giá vốn dự án PX2		(4,090,060,898)
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	13,444,603,184	11,616,612,661
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	7,391,155,911	7,229,983,571
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	1,081,157,272	3,481,081,818
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng	3,795,052,729	905,547,272
+ Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức- xây dựng	1,177,237,272	
- Giá vốn hàng hóa		613,920,000
- Giá vốn khác	1,503,704,820	1,868,015,986
<b>Cộng</b>	<b>9,298,621,767</b>	<b>177,586,754,772</b>

<b>26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b>Quý IV/2019</b>	<b>Quý IV/2018</b>
- Lãi tiền gửi	121,281,039	16,688,696
<b>Cộng</b>	<b>121,281,039</b>	<b>16,688,696</b>

<b>27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b>Quý IV/2019</b>	<b>Quý IV/2018</b>
- Lãi tiền vay	9,291,125,052	8,378,371,137
- Chi phí tài chính khác	107,508,736	147,601,000
<b>Cộng</b>	<b>9,398,633,788</b>	<b>8,525,972,137</b>

<b>28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)</b>	<b>Quý IV/2019</b>	<b>Quý IV/2018</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	2,345,448,862	22,827,422,518
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>2,345,448,862</b>	<b>22,827,422,518</b>
<b>29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)</b>		

<b>30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh</b>	<b>Quý IV/2019</b>	<b>Quý IV/2018</b>
- Chi phí bán hàng		31,052,507,307
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,533,724,860	9 848 665 722
<b>Cộng</b>	<b>11,533,724,860</b>	<b>40,901,173,029</b>

**VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ:**

<b>31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
---	--------------------	-------------------

+ Tiền mặt	1,026,881,045	196,060,201
+ Tiền gửi ngân hàng	31,029,379,320	46,654,136,642
<b>Cộng</b>	<b>32,056,260,365</b>	<b>46,850,196,843</b>

**VIII- Những thông tin khác:**

**32. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan:**

**a. Số dư các bên liên quan:**

Nội dung	Quý IV/2019	Quý IV/2018
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Bà Trần Thu Oanh - Thành viên HĐQT		404,590,000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	52,800,000	7,809,480,000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGD	1,765,267,000	792,834,000
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	10,308,222	12,158,907,714
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con		45 000 000 000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGD	850,000,000	763,824,800
Ông Trương Thành Nhân - Thành viên HĐQT		750,000,000
<b>Tạm ứng</b>		
Ông Trương Thành Nhân - Thành viên HĐQT		1,707,582,264
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo - Phó Tổng Giám Đốc	51,706,475,000	
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGD	37,518,842,620	44,557,674,620
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng - Công ty liên kết	54 690 000	1,472,792,102
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		60,494,746
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	17,938,000	17,938,000
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	20,350,289,905	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng	8,000,000,000	8,000,000,000
Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè		8,700,000,000
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C	159,907,808,000	159,907,808,000

Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	144,640,000,000	144,640,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	27,548,300,000	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	267,300,000,000	148,500,000,000
<b>Các khoản đi vay</b>		
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Trưởng ban kiểm soát	675,000,000	1,705,000,000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	16,900,000,000	19,900,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	27,500,000,000	
Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng - Công ty liên kết	46,893,000,000	
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	3,400,000,000	4,400,000,000
Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C - Công ty con	9,650,000,000	14,850,000,000
<b>Khoản phải trả khác</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		78,343,997,036
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng - Công ty liên kết	3 200 000 000	2,850,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con	25,750,000,000	

**b. Các giao dịch phát sinh của các bên liên quan trong kỳ:**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý IV/2019	Quý IV/2018
Ông Trương Thành Nhân - Thành viên HĐQT	Mượn tiền từ Công ty		750,000,000
	Tạm ứng tiền từ Công ty		483,245,000
	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty		500,000,000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ	Mượn tiền từ Công ty	300,000,000	750,000,000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	1,200,000,000	
	Tạm ứng tiền từ Công ty	2,134,468,000	12,471,734,620
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Trưởng ban kiểm soát	Cho Công ty vay tiền	160,000,000	145,000,000
	Công ty trả tiền lãi vay	44,412,321	79,661,521
	Tiền lãi vay phải trả	54,699,128	
	Công ty trả tiền vay	1,450,000,000	2,164,000,000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Mượn tiền từ Công ty		750,000,000
	Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	4,604,000,000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	21,087,802	
	Các khoản chi hộ bảo hiểm phải thu	423,000	

Công ty Cổ phần XD Thuận Hưng - Công ty liên kết	Tiền thi công phải trả		21,659,807,721	
	Chi trả tiền thi công		74,750,000,000	
	Công ty trả tiền vay	27,000,000,000	25,100,000,000	
	Cần trừ tiền Công ty ứng trước thi công với tiền thi công phải trả	3 346 271 994		
	Cần trừ tiền Công ty ứng trước thi công với tiền cho Công ty mượn	4,303,438,100		
	Cần trừ tiền Công ty ứng trước thi công với tiền cho Công ty vay	21,000,000,000		
	Tiền lãi vay phải trả	5,461,454,729	1,131,805,556	
	Công ty trả tiền lãi vay	2,245,916,667		
	Công ty thanh toán tiền mua căn hộ Tulip	20,000,000,000		
	Công ty thu tiền team building chi hộ		384,124,132	
	Tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip Công ty phải thu		7,809,480,000	
	Tiền cho thuê 2 xe tải Công ty phải thu		180,000,000	
	Tiền thuê văn phòng phải thu	26,400,000	130,000,000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	29,369,667		
	Cho Công ty mượn		61,000,000,000	
	Công ty hoàn trả tiền mượn	42,500,000,000	4,620,000,000	
	Công ty CP Quản lý Việt Hưng- Công ty liên kết	Công ty trả tiền thi công...	72,050,000	417,753,600
		Tiền thi công phải trả	72,050,000	1,093,800,000
Công ty hoàn trả tiền mượn		200,000,000	200,000,000	
Tiền thuê xe Công ty phải trả			67,500,000	
Cho Công ty vay tiền		50,000,000,000		
Công ty trả tiền vay		3,107,000,000		
Tiền lãi vay Công ty phải trả		531,607,222		
Công ty thu tiền các khoản chi hộ		25,529,074		
Cty CP TM DV DL CTC - Công ty con	Tiền lãi vay Công ty phải trả	234,438,889		
	Công ty trả tiền lãi vay	367,320,138	284,050,000	
	Công ty trả nợ vay	600,000,000	2,250,000,000	
	Công ty thu tiền team building chi hộ		41,156,157	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	37,223,062		
	Công ty hoàn trả tiền mượn	800,000,000		

Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	127,850,261	
	Công ty trả nợ vay	250,000,000	250,000,000
	Công ty trả tiền lãi vay	93,277,779	84,091,347
Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con	Công ty góp vốn		72,500,000,000
	Công ty hoàn trả tiền mượn	50,000,000	
	Công ty cho mượn tiền		45,000,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Bất Động Sản Nhà Bè	27,548,300,000	
	Cho Công ty vay tiền	27,500,000,000	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	135,000,000	
Hội đồng Quản trị	Tiền lương và thù lao	729,600,000	12,972,150,000

### 33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý IV/2019 :

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý IV/2019 và cả năm 2019 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 khối chung cư ( Thương Mại Dịch Vụ & Y Tế ) từ các năm trước vẫn chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong năm nay mặc dù Công ty đã hoàn tất thu tiền từ 02 khối chung cư này. Đồng thời, trong năm Công ty vẫn chưa triển khai công tác bán hàng cho dự án mới. Toàn bộ kế hoạch bán hàng cho dự án mới là dự án C.T.C Phường Long Trường Quận 9 sẽ được chuyển sang năm 2020. Năm 2020 sẽ là năm Công ty đạt được lợi nhuận đáng kể đó là lợi nhuận của dự án C.T.C và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty con là Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến



Ngày 22 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám Đốc



VÕ ANH TUẤN