

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 39

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>			
Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên		
Ông Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	27/4/2018	
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	27/4/2018	
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên	25/4/2013	27/4/2018
<u>Ban kiểm soát</u>			
Bà Nguyễn Thị Thúy Lâm	Trưởng ban	27/4/2018	18/9/2018
Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	18/9/2018	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên		
<u>Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc		

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 8 tháng 3 năm 2019, từ trang 6 đến trang 39 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu Chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2019

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN CAO HOÀI THU - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2018-037-1

NGUYỄN ĐỨC TẤN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2666-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU B01-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.345.125.006.040	2.578.179.771.842
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	45.789.907.299	35.650.200.486
1. Tiền	111		4.289.907.299	3.150.200.486
2. Các khoản tương đương tiền	112		41.500.000.000	32.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		383.000.000.000	383.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	383.000.000.000	383.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		213.460.787.864	1.665.183.664.612
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.979.992.063	30.292.203.420
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	406.865.484	1.370.298.051.121
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	192.073.930.317	264.593.410.071
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	678.203.594.013	486.394.066.233
1. Hàng tồn kho	141		678.203.594.013	487.985.185.513
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.591.119.280)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.670.716.864	7.951.840.511
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	3.458.636	18.633.412
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.667.258.228	7.933.207.099
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.571.531.158.249	1.445.833.832.147
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.457.667.122.256	1.350.449.527.778
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.457.667.122.256	1.350.449.527.778
II. Tài sản cố định	220		196.227.873	93.676.971
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	73.887.297	46.161.887
Nguyên giá	222		1.748.314.914	1.715.147.914
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.674.427.617)	(1.668.986.027)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	122.340.576	47.515.084
Nguyên giá	228		282.383.660	246.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160.043.084)	(198.868.576)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.654.491.441	50.990.429.798
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	53.654.491.441	50.990.429.798
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.005.510.300.000	3.510.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	1.005.510.300.000	3.510.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		54.503.016.679	40.789.897.600
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	54.503.016.679	40.789.897.600
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.916.656.164.289	4.024.013.603.989

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
 Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.953.938.118.841	3.061.016.837.717
I. Nợ ngắn hạn	310		89.644.641.508	1.689.427.574.333
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	20.120.600.981	3.439.890.480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	233.712.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	697.395.682	469.194.359
4. Phải trả người lao động	314		1.413.570.984	1.105.406.984
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	33.917.228.738	8.101.232.142
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	32.105.298.448	1.475.940.155.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	-	200.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1.390.546.675	137.982.675
II. Nợ dài hạn	330		2.864.293.477.333	1.371.589.263.384
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	1.409.359.701.389	1.302.662.673.611
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	1.454.933.775.944	68.926.589.773
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		962.718.045.448	962.996.766.272
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	962.718.045.448	962.996.766.272
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>900.000.000.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.152.525.819	61.431.246.643
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy</i>				
<i>kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>59.031.246.643</i>	<i>58.171.687.815</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>2.121.279.176</i>	<i>3.259.558.828</i>
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.916.656.164.289	4.024.013.603.989

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2019



NGUYỄN QUANG HIỀN
 Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
 Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHON
 Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MÃU B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2018	2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	45.525.832.162	37.474.750.411
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		45.525.832.162	37.474.750.411
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	55.831.363.140	33.945.637.057
5. (Lỗ)/ Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(10.305.530.978)	3.529.113.354
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.125.506.874	28.951.071.183
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.149.302.260	22.098.472.222
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.027.397.260	22.098.472.222
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	453.985.405	2.998.446.149
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.535.981.150	4.282.836.661
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.680.707.081	3.100.429.505
11. Thu nhập khác	31		5.062.833.320	1.817.618.854
12. Chi phí khác	32		4.879.751.558	601.578.824
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	183.081.762	1.216.040.030
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.863.788.843	4.316.469.535
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	742.509.667	1.056.910.707
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.121.279.176	3.259.558.828
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	6	20
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	6	20

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2019



NGUYỄN QUANG HIỀN
 Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
 Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
 Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU B03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.863.788.843	4.316.469.535
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		86.449.098	80.713.687
- Các khoản dự phòng	03		(1.591.119.280)	(424.055.120)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(2.018.407.553)	(28.514.993.136)
- Chi phí lãi vay	06		4.027.397.260	22.098.472.222
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.368.108.368	(2.443.392.812)
- Giảm các khoản phải thu	09	VII	1.327.930.544.057	610.568.857.844
- Tăng hàng tồn kho	10		(155.026.605.890)	(313.655.281.635)
- (Giảm)/ Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	(1.304.731.318.709)	1.640.430.663.651
- Tăng chi phí trả trước	12		(13.697.944.303)	(40.463.003.982)
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	120.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(15.402.725.015)	(88.063.202.430)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(838.665.474)	(1.516.817.109)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.420.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.147.436.000)	(2.172.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(159.546.042.966)	1.922.687.843.527
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(17.746.152.977)	(1.370.361.284.937)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	1.974.240.696	113.761.845.915
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.015.771.912.281)	(1.256.599.439.022)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.596.007.186.171	241.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(410.000.000.000)	(972.073.410.227)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(549.524.111)	(626.437.686)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.185.457.662.060	(731.699.847.913)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		10.139.706.813	(65.611.443.408)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35.650.200.486	101.261.643.894
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	45.789.907.299	35.650.200.486

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2019



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU B09-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.240.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiến chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 02 năm 2016, chuẩn y các việc tăng vốn điều lệ từ 626.258.340.000 VND lên 900.000.000.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng vào ngày 01 tháng 8 năm 2008.

- **Vốn điều lệ** : 900.000.000.000 VND
- Số cổ phiếu** : 90.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá** : 10.000 VND/cổ phiếu

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

• Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (04-028) 2241 8282

Fax : (04-028) 3838 1626

Mã số thuế : **0 3 0 5 3 1 6 9 4 6**

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 33 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 34 người).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là kỳ kế toán năm thứ 11 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, phải thu của khách hàng, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý 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. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay/ trái phiếu phát hành.

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 Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty 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 phải trả đồng thời.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh phản ánh các khoản chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và các công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm có quyền sở hữu, cụ thể: Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0); Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị đầu tư. Khi cổ tức được nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng tại ngày Báo cáo tài chính. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Mọi trường hợp hoán đổi cổ phiếu đều phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân theo từng lần mua).

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày Báo cáo tài chính. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Lãi/ lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về bán căn hộ chung cư và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu, lãi các hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản ủy quyền chi trả cổ tức cho các cổ đông, tạm ứng nhân viên, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản chi cho các dự án đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem bên dưới) và các khoản phải thu khác.

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày Báo cáo tài chính. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	5
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị văn phòng	3 - 5

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản trong đó chủ yếu là Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty chưa hoàn hành tại ngày Báo cáo tài chính.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trong trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) của Công ty theo hình thức BCC chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Bên thực hiện kế toán và quyết toán thuế phải căn cứ vào bản chất của hợp đồng để kế toán một cách phù hợp theo nguyên tắc:

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm các lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Bản Thuyết minh này là một phần hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với NSNN, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện chi phí cho dự án Chung cư Linh Trung, dự án Chung cư Dragon Hill Premier, chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- Chi phí cho dự án Chung cư Linh Trung và dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm các chi phí môi giới, quảng cáo, chi phí khác phát sinh khi bán được căn hộ. Các chi phí này được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm khi căn hộ đó hoàn thành và bàn giao.
- Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm cổ tức và lợi nhuận phải trả, phải trả lãi vay, phải trả lãi và vốn nhận từ các hợp tác đồng hợp tác đầu tư, các khoản nhận tiền cọc, ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Vốn khác của chủ sở hữu được trích từ lợi nhuận sau thuế.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập vốn khác và các quỹ (quỹ khen thưởng, phúc lợi) từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

15. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu

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

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,..).

17. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế 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.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

21. Các bên liên quan

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Tiền mặt	93.418.972	26.180.251
Tiền gửi ngân hàng	4.196.488.327	3.124.020.235
Các khoản tương đương tiền	41.500.000.000	32.500.000.000
Cộng	<u>45.789.907.299</u>	<u>35.650.200.486</u>

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5%/năm (năm 2017: 5%/năm).

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu của Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh	383.000.000.000	383.000.000.000	-	383.000.000.000
Cộng	383.000.000.000	383.000.000.000	-	383.000.000.000

Giá trị hợp lý của các trái phiếu này là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng mua bán trái phiếu, là giá trị ghi sổ của trái phiếu tại ngày Báo cáo tài chính.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc XNK Legamex	510.300.000	-	510.300.000	510.300.000
Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VCG)	1.002.000.000.000	-	1.002.000.000.000	-
Cộng	1.005.510.300.000	-	1.005.510.300.000	3.510.300.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại ngày Báo cáo tài chính.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	10.453.348.377	7.329.733.849
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	-	1.602.834.737
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	9.006.414.746	13.378.128.613
Khách hàng mua đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi	1.197.728.940	7.981.506.221
Phải thu khách hàng thuê căn hộ	322.500.000	-
Cộng	<u>20.979.992.063</u>	<u>30.292.203.420</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam	125.000.000	125.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phụng Hoàng Trắng	267.275.484	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	-	1.353.111.555.000
Liên danh Đông Dương - Bình Định	-	16.705.526.391
Các nhà cung cấp khác	14.590.000	355.969.730
Cộng	<u>406.865.484</u>	<u>1.370.298.051.121</u>

5. Phải thu khác

	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
a) Ngắn hạn	192.073.930.317	-	264.593.410.071	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	122.014.079	-	77.847.222	-
Phải thu lãi trái phiếu	52.396.500.000	-	52.396.500.000	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.070.113.887	-	5.070.113.887	-
Phải thu tiền thanh lý trái phiếu	134.279.435.309	-	116.380.000.000	-
- <i>Gốc</i>	116.380.000.000		116.380.000.000	
- <i>Lãi</i>	17.899.435.309		-	
Lãi phải thu Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	-	-	89.317.570.000	-
Phải thu phí bảo trì căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	-	-	823.445.996	-
Phải thu phí bảo trì căn hộ Chung cư Linh Trung	-	-	305.132.573	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (i)	115.146.059	-	45.419.571	-
Tạm ứng nhân viên	88.686.739	-	177.122.301	-
Các khoản phải thu khác	2.034.244	-	258.521	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b) Dài hạn	1.457.667.122.256	-	1.350.449.527.778	-
<i>Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC)</i>	<i>1.114.000.000.000</i>	-	<i>1.114.000.000.000</i>	-
Dự án Khu liên hợp Dịch vụ Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna (ii)	255.000.000.000	-	255.000.000.000	-
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân (iii)	330.000.000.000	-	330.000.000.000	-
Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (iv)	245.000.000.000	-	245.000.000.000	-
Dự án Republic Plaza (v)	284.000.000.000	-	284.000.000.000	-
<i>Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>295.048.055.556</i>	-	<i>187.841.027.778</i>	-
<i>Ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	<i>48.619.066.700</i>	-	<i>48.608.500.000</i>	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	-	48.590.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	29.066.700	-	18.500.000	-
Cộng	1.649.741.052.573	-	1.615.042.937.849	-

(i) Đây là khoản tiền Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.

(ii) Khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh (“Nhật Minh”) để đầu tư vào Dự án Khu liên hợp Dịch vụ, Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna tại 18 đường Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Nhật Minh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 256/2016/NM-LSG ngày 2 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 255.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

(iii) Khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/2016/TV-LSG ngày 5 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân (“Thanh Vân”) để đầu tư vào Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân tại Bãi Vũng Tàu, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa do Thanh Vân làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư 37121000021 ngày 11 tháng 9 năm 2007. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 330.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) Khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh (“An Phúc Thịnh”) để đầu tư vào Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2016/APT-LSG ngày 15 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 245.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.
- (v) Khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Thùy Dương - Đức Bình để đầu tư vào Dự án Republic Plaza tại số 18E Cộng Hòa, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 28/2016/TĐĐB-LSG ngày 18 tháng 3 năm 2016. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 284.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang				
Chung cư Dragon Hill Premier	678.203.594.013	-	430.764.418.961	-
Thành phẩm bất động sản				
Căn hộ Chung cư Linh Trung	-	-	15.896.444.308	-
Hàng hóa bất động sản				
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	-	-	41.324.322.244	(1.591.119.280)
Cộng	678.203.594.013	-	487.985.185.513	(1.591.119.280)

Hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 thể hiện phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án trong năm với số tiền 35.191.802.610 VND.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.15, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
a) Ngắn hạn	3.458.636	18.633.412
Công cụ, dụng cụ	3.458.636	18.633.412
b) Dài hạn	54.503.016.679	40.789.897.600
Công cụ, dụng cụ	108.787.028	87.858.303
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Linh Trung	-	136.839.497
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Dragon Hill Premier	54.394.229.651	40.563.293.352
Chi phí khác	-	1.906.448
Cộng	<u>54.506.475.315</u>	<u>40.808.531.012</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
01/01/2018	153.872.987	1.253.418.254	307.856.673	1.715.147.914
Tăng trong năm	65.000.000		-	65.000.000
Giảm trong năm	-		31.833.000	31.833.000
31/12/2018	<u>218.872.987</u>	<u>1.253.418.254</u>	<u>276.023.673</u>	<u>1.748.314.914</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
01/01/2018	107.711.100	1.253.418.254	307.856.673	1.668.986.027
Tăng trong năm	37.274.590	-	-	37.274.590
Khấu hao trong năm	37.274.590	-	-	37.274.590
Giảm trong năm	-		31.833.000	31.833.000
31/12/2018	<u>144.985.690</u>	<u>1.253.418.254</u>	<u>276.023.673</u>	<u>1.674.427.617</u>
Giá trị còn lại				
01/01/2018	46.161.887	-	-	46.161.887
31/12/2018	<u>73.887.297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73.887.297</u>
Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:				
01/01/2018	-	1.253.418.254	307.856.673	1.561.274.927
31/12/2018	<u>-</u>	<u>1.253.418.254</u>	<u>276.023.673</u>	<u>1.529.441.927</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
Nguyên giá	246.383.660	124.000.000	88.000.000	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	198.868.576	49.174.508	88.000.000	160.043.084
Giá trị còn lại	47.515.084	74.825.492	-	122.340.576

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	31/12/2017
Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt	53.654.491.441	50.990.429.798
<i>Cao ốc Dragon Tower</i>	<i>42.842.393.585</i>	<i>40.864.529.638</i>
<i>Trung tâm thương mại Dragon Mall</i>	<i>10.812.097.856</i>	<i>10.125.900.160</i>
Cộng	53.654.491.441	50.990.429.798

Như trình bày tại Thuyết minh số V.15, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	16.385.966.086	16.385.966.086	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Conasi	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000
Các nhà cung cấp khác	434.634.895	434.634.895	139.890.480	139.890.480
Cộng	20.120.600.981	20.120.600.981	3.439.890.480	3.439.890.480

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2018
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	201.161.353	742.509.667	838.665.474	105.005.546
Thuế thu nhập cá nhân	268.033.006	2.069.830.860	1.745.473.730	592.390.136
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	206.428.349	206.428.349	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<i>Thuế môn bài</i>	<i>-</i>	<i>3.000.000</i>	<i>3.000.000</i>	<i>-</i>
Cộng	469.194.359	3.021.768.876	2.793.567.553	697.395.682

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Chi phí lãi vay	27.824.347.387	8.035.269.792
Lãi trái phiếu phải trả	4.027.397.260	-
Chi phí mua cổ phiếu	2.000.000.000	-
Chi phí sửa chữa chung cư Linh Trung	-	60.346.250
Chi phí phải trả khác	65.484.091	5.616.100
Cộng	<u>33.917.228.738</u>	<u>8.101.232.142</u>

14. Phải trả khác

a) Ngắn hạn	32.105.298.448	1.475.940.155.000
Phải trả cổ tức	8.625.357.229	9.059.735.281
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Khu Du lịch Bắc Mỹ An	-	1.439.745.482.500
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.875.000.000	3.875.000.000
Phải trả Ban Quản lý Chung cư Ngọc Lan	12.037.500	12.037.500
Phải trả Ban Quản lý Chung cư Linh Trung	15.004.000	-
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	177.899.719	177.899.719
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier (i)	19.400.000.000	23.070.000.000
b) Dài hạn	1.409.359.701.389	1.302.662.673.611
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	750.000.000
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	295.119.701.389	187.912.673.611
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh (ii)	1.114.000.000.000	1.114.000.000.000
Cộng	<u>1.441.464.999.837</u>	<u>2.778.602.828.611</u>

- (i) Trong đó, tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier là các bên liên quan
- | | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>400.000.000</u> | <u>350.000.000</u> |
|--|--------------------|--------------------|
- (ii) Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt giữa Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long ("Phú Long") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 36/2016/PL-LSG ngày 15 tháng 01 năm 2016. Theo đó, Phú Long sẽ góp với số tiền 1.134.000.000.000 VND, thời hạn hợp đồng là 5 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã nhận được số vốn góp số tiền 1.114.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐÔNG SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Vay và nợ tài chính**

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2018			01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	-	-	210.000.000.000	(410.000.000.000)	200.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân	-	-	210.000.000.000	(210.000.000.000)	-
b) Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (i)	454.933.775.944	454.933.775.944	386.007.186.171	-	68.926.589.773
Trái phiếu phát hành (ii)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Cộng	1.454.933.775.944	1.454.933.775.944	1.596.007.186.171	(410.000.000.000)	268.926.589.773

(i) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức vay là 1.550.000.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 42 tháng. Thời gian ân hạn là 30 tháng kể từ ngày rút vốn, thời hạn thanh toán bắt đầu từ ngày 28 tháng 8 năm 2020, lãi suất vay 9,5%/năm. Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất và thanh toán các chi phí thi công, chi phí liên quan đến việc thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư Cao tầng thuộc giai đoạn 1 Dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, TP. HCM"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà Bên được cấp tín dụng cho Dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh". Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án (xem Thuyết minh số V.6 và số V.10).

(ii) Công ty phát hành 1.000.000 trái phiếu doanh nghiệp với mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu có tổng giá trị 1.000 tỷ VND. Trái phiếu có kỳ hạn 36 tháng, ngày phát hành: 18 tháng 12 năm 2018, ngày đáo hạn: 18 tháng 12 năm 2021, lãi suất 10,5%/năm cố định được trả cuối mỗi năm kể từ ngày phát hành.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu quỹ	Chi trong năm/kỳ	Số cuối năm
Năm 2017					
Quỹ khen thưởng	300.000.000	1.197.000.000	-	1.467.000.000	30.000.000
Quỹ phúc lợi	100.962.675	100.000.000	2.420.000	95.400.000	107.982.675
Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	610.000.000	-	610.000.000	-
Cộng	400.962.675	1.907.000.000	2.420.000	2.172.400.000	137.982.675
Năm 2018					
Quỹ khen thưởng	30.000.000	1.800.000.000	-	1.113.000.000	717.000.000
Quỹ phúc lợi	107.982.675	600.000.000	-	34.436.000	673.546.675
Cộng	137.982.675	2.400.000.000	-	1.147.436.000	1.390.546.675

17. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu trong năm và năm trước**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
01/01/2017	900.000.000.000	1.565.519.629	60.078.687.815	961.644.207.444
Lợi nhuận trong năm 2017	-	-	3.259.558.828	3.259.558.828
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.907.000.000)	(1.907.000.000)
31/12/2017	900.000.000.000	1.565.519.629	61.431.246.643	962.996.766.272
01/01/2018	900.000.000.000	1.565.519.629	61.431.246.643	962.996.766.272
Lợi nhuận năm 2018	-	-	2.121.279.176	2.121.279.176
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
31/12/2018	900.000.000.000	1.565.519.629	61.152.525.819	962.718.045.448

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	31/12/2018			31/12/2017		
	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13,59%	12.233.584	122.335.840.000	13,59%	12.233.584	122.335.840.000
Công ty Cổ phần SOVICO	4,19%	3.773.865	37.738.650.000	8,64%	7.773.865	77.738.650.000
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Bất động sản Conasi	4,97%	4.473.000	44.730.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Quang Trung	-	-	-	5,77%	5.192.551	51.925.510.000
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Ông Phạm Hữu Hòa	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu	16,48%	14.833.454	148.334.540.000	16,48%	14.833.454	148.334.540.000
Các cổ đông khác	35,33%	31.781.597	317.815.970.000	30,08%	27.062.046	270.620.460.000
Cộng	100,00%	90.000.000	900.000.000.000	100,00%	90.000.000	900.000.000.000

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Linh Trung	13.381.616.075	11.771.243.165
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	31.385.292.457	11.157.103.600
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	12.587.312.739
Doanh thu khác	758.923.630	1.959.090.907
Cộng	<u>45.525.832.162</u>	<u>37.474.750.411</u>

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán căn hộ Chung cư Linh Trung	16.098.160.176	11.969.775.285
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	39.733.202.964	10.567.538.116
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	11.408.323.656
Cộng	<u>55.831.363.140</u>	<u>33.945.637.057</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	2.008.890.053	1.187.126.470
Lãi trái phiếu	-	5.009.666.667
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	9.517.500	22.318.199.999
Phí sử dụng vốn	17.899.435.309	-
Lãi chậm trả	207.664.012	436.078.047
Cộng	<u>20.125.506.874</u>	<u>28.951.071.183</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Chi phí lãi vay	-	22.098.472.222
Lãi trái phiếu phải trả	4.027.397.260	-
Chi phí chiết khấu thanh toán chung cư Linh Trung	121.905.000	-
Cộng	<u>4.149.302.260</u>	<u>22.098.472.222</u>

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	-	619.581.224
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.635.682	12.475.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	18.262.351
Chi phí bằng tiền khác	447.349.723	2.348.127.391
Cộng	<u>453.985.405</u>	<u>2.998.446.149</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	266.610.309	957.371.055
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	13.345.819	63.179.499
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.379.067	27.637.509
Chi phí khấu hao	3.632.344	8.393.981
Thuế, phí và lệ phí	2.170.755	3.117.921
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.406.750	123.002.361
Chi phí bằng tiền khác	2.189.436.106	3.100.134.335
Cộng	<u>2.535.981.150</u>	<u>4.282.836.661</u>

7. Lợi nhuận khác

Thu tiền cho thuê, phí quản lý căn hộ, chung cư	498.534.507	1.263.949.093
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	16.451.462	204.474.890
Thu nhập khác	4.547.847.351	349.194.871
Thu nhập khác	<u>5.062.833.320</u>	<u>1.817.618.854</u>
Chi phí quản lý, sửa chữa căn hộ, chung cư	75.610.625	157.728.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	46.851.748	35.520.000
Chi phí khác	4.757.289.185	408.330.824
Chi phí khác	<u>4.879.751.558</u>	<u>601.578.824</u>
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	<u>183.081.762</u>	<u>1.216.040.030</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2018	Năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.863.788.843	4.316.469.535
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	848.759.491	968.084.000
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	848.759.491	968.084.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	3.712.548.334	5.284.553.535
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	742.509.667	1.056.910.707

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì không có chênh lệch tạm thời đáng kể giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản và công nợ phải trả trên Báo cáo tài chính.

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.121.279.176	3.259.558.828
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.600.000.000)	(1.500.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	521.279.176	1.759.558.828
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6	20

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	521.279.176	1.759.558.828
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	521.279.176	1.759.558.828
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	90.000.000	90.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6	20

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	517.238.711	516.589.427
Chi phí nhân viên	13.245.389.136	8.349.915.217
Chi phí khấu hao	86.449.098	60.099.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	262.671.838.921	96.573.426.685
Chi phí bằng tiền khác	15.434.263.853	272.040.628.358
Cộng	<u>291.955.179.719</u>	<u>377.540.658.914</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	122.014.079	77.847.222
Lãi trái phiếu phải thu	-	483.000.000
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	107.207.027.778	1.065.599.999
Mua tài sản phải trả	-	3.397.665.553
Chi phí mua cổ phiếu	2.000.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	27.824.347.387	8.035.269.792
Lãi trái phiếu phải trả	4.027.397.260	-

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu của năm trước đã thu trong năm	77.847.222	272.566.667
Lãi trái phiếu phải thu của năm trước đã thu trong năm	-	11.853.333.333
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu năm trước đã thu trong năm	-	78.751.913.888
Trả trước tiền mua tài sản	-	1.370.298.051.121
Phải trả mua sắm tài sản cuối năm trước đã trả trong năm	3.397.665.553	372.900.000
Chi phí lãi vay phải trả năm trước đã trả trong năm	8.035.269.792	74.000.000.000
Cổ tức phải trả của năm trước đã trả trong năm	549.524.111	626.437.686

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Các bên liên quan

Ông Võ Hữu Thiện

Ông Nguyễn Quang Trung

Ông Nguyễn Quang Hiến

Ông Nguyễn Thành Mỹ

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Phó Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 7/4/2018)

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Nhận đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt:		
Ông Võ Hữu Thiện	50.000.000	(250.000.000)
Ông Nguyễn Quang Hiến	-	(40.000.000)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Số dư nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt:		
Ông Võ Hữu Thiện	230.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiến	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Thành Mỹ	20.000.000	20.000.000

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong năm như sau:

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Tiền lương, thưởng	4.183.424.267	3.941.229.432
Thù lao	800.000.000	450.000.000
Cộng	4.983.424.267	4.391.229.432

2. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay/ trái phiếu phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số V.15, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
 Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.789.907.299	45.789.907.299	35.650.200.486	35.650.200.486
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	383.000.000.000	383.000.000.000	383.000.000.000
Phải thu của khách hàng	20.979.992.063	20.979.992.063	30.292.203.420	30.292.203.420
Phải thu khác	1.649.621.523.411	1.649.621.523.411	1.614.847.315.548	1.614.847.315.548
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	3.104.901.722.773	3.104.901.722.773	2.067.300.019.454	2.067.300.019.454

Nợ phải trả tài chính

Phải trả người bán	20.120.600.981	20.120.600.981	3.439.890.480	3.439.890.480
Chi phí phải trả	33.917.228.738	33.917.228.738	7.317.000.000	7.317.000.000
Phải trả khác	1.441.449.995.837	1.441.449.995.837	2.778.602.828.611	2.778.602.828.611
Các khoản vay/ trái phiếu phát hành	1.454.933.775.944	1.454.933.775.944	268.926.589.773	268.926.589.773
Cộng	2.950.421.601.500	2.950.421.601.500	3.058.286.308.864	3.058.286.308.864

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính 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. Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay/ trái phiếu phát hành tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.2a và số V.2b.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Hiện nay, Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực bất động sản, đầu tư chứng khoán và hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh, do đó, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, đầu tư chứng khoán, các khoản phải thu/ phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay/ trái phiếu phát hành.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay/ trái phiếu phát hành chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay/ trái phiếu phát hành, hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay/ trái phiếu phát hành thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của bất động sản và giá chứng khoán sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Rủi ro về giá cả bất động sản

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong năm, tình hình kinh doanh bất động sản không còn sôi động, nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh thu hẹp do hướng hạn chế phát triển dự án mới trong Kế hoạch phát triển nhà trong thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt, tâm lý nhà đầu tư hoang mang vì các dự án trong thành phố bị rà soát tính pháp lý, kiện tụng, tuy nhiên giá cả bất động sản đã tăng trở lại,... Do đó, Công ty đã thúc đẩy nhanh việc tiêu thụ hết hàng tồn kho là bất động sản đất nền và căn hộ chung cư vào cuối năm. Hiện tại, Công ty chỉ còn tồn kho dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, dự án này đang trong giai đoạn đầu của quá trình thi công xây dựng.

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán mà Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào chứng khoán như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư,...

Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến kết quả hoạt động kinh doanh là không đáng kể.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu khác).

Phải thu khách hàng

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu của khách hàng là không đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản phải thu khác

Các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, lãi trái phiếu và các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh bao gồm giá trị đầu tư và lãi dự tính được chia. Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không bị suy giảm về giá trị.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của 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.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
31/12/2018				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.789.907.299	-	-	45.789.907.299
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	-	-	383.000.000.000
Phải thu của khách hàng	20.979.992.063	-	-	20.979.992.063
Phải thu khác	191.983.467.855	1.457.638.055.556	-	1.649.621.523.411
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
Cộng	641.753.367.217	1.457.638.055.556	1.005.510.300.000	3.104.901.722.773
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	20.120.600.981	-	-	20.120.600.981
Chi phí phải trả	33.917.228.738	-	-	33.917.228.738
Phải trả khác	32.090.294.448	1.409.359.701.389	-	1.441.449.995.837
Các khoản vay/ Trái phiếu phát hành	-	1.454.933.775.944	-	1.454.933.775.944
Cộng	86.128.124.167	2.864.293.477.333	-	2.950.421.601.500
Chênh lệch thanh khoản thuần	555.625.243.050	(1.406.655.421.777)	1.005.510.300.000	154.480.121.273
31/12/2017				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.650.200.486	-	-	35.650.200.486
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	-	-	383.000.000.000
Phải thu của khách hàng	30.292.203.420	-	-	30.292.203.420
Phải thu khác	264.416.287.770	1.350.431.027.778	-	1.614.847.315.548
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	713.358.691.676	1.350.431.027.778	3.510.300.000	2.067.300.019.454

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	3.439.890.480	-	-	3.439.890.480
Chi phí phải trả	7.317.000.000	-	-	7.317.000.000
Phải trả khác	1.475.940.155.000	1.302.662.673.611	-	2.778.602.828.611
Các khoản vay/ Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	68.926.589.773	-	268.926.589.773
Cộng	1.686.697.045.480	1.371.589.263.384	-	3.058.286.308.864
Chênh lệch thanh khoản thuần				
	(973.338.353.804)	(21.158.235.606)	3.510.300.000	(990.986.289.410)

Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức thấp. Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

3. Số liệu so sánh

Một số số liệu của Báo cáo kỳ trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2019



NGUYỄN QUANG HIỂN
Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
Người lập biểu



Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính



Ha Noi Branch

- Room 705, 17T3 Hoang Dao Thuy Building, Hoang Dao Thuy Street, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Ha Noi City
- Tel : (84-24) 6285 9222 - Fax : (84-24) 6285 9111
- Email : hanoi@vietlandaudit.com.vn

Nha Trang Representative Office

- 7E FLOOR, No.42, Le Thanh Phuong Street, Nha Trang City, Khanh Hoa Province
- Tel : (84-258) 3822 757
- Fax : (84-258) 3822 795
- Email : nhatrang@vietlandaudit.com.vn

Binh Thuan Representative Office

- A 40 Pham Hung Street, Phan Thiet City , Binh Thuan Province
- Tel : (84-252) 6250 237
- Fax : (84-252) 6250 236
- Email : binhthuan@vietlandaudit.com.vn

Vung Tau Representative Office

- 558 Nguyen An Ninh Street, Nguyen An Ninh Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province
- Tel : (84-254) 3583 261 - Fax : (84-254) 3583 605
- Email : vungtau@vietlandaudit.com.vn

Dong Nai Representative Office

- No.720, Highway 51, Hamlet 2, Long An Commune, Long Thanh District, Dong nai Province
- Tel : 0913 756 969
- Email : dongnai@vietlandaudit.com.vn

Northern Branch

- Area HC 01, Trai Thuy Village, Lien Bao Ward, Vinh Yen City, Vinh Phuc Province
- Tel : (84-24) 6669 9911
- Fax : (84-24) 6669 9911
- Email : vinhphuc@vietlandaudit.com.vn

Kien Giang Representative Office

- C13 - 50 Bui Van Ba Street, Vinh Bao Ward , Rach Gia City, Kien Giang Province
- Tel : (84-297) 3929 239
- Fax : (84-297) 3929 200
- Email : kiengiang@vietlandaudit.com.vn

Bac Lieu Representative Office

- 42A Nguyen Van Linh Street, Ward 1, Bac Lieu City, Bac Lieu Province
- Tel : (84-291) 6255 022
- Fax : (84-291) 6255 052
- Email : baclieu@vietlandaudit.com.vn

Soc Trang Representative Office

- No. 123, D Area, Tran Hung Dao Residential Area, Ward 2, Soc Trang City
- Tel : (84-299) 3827 079
- Fax : (84-299) 3827 079
- Email : soctrang@vietlandaudit.com.vn

Tien Giang Representative Office

- 167/11 Nguyen Trung Truc St, My Tho City, Tien Giang Province
- Tel : (84-273) 3978 484
- Fax : (84-273) 3978 485
- Email : tiengiang@vietlandaudit.com.vn