

**GDI**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH**  
**67 NGUYỄN THỊ MINH KHAI - QUẬN I - TP.HCM**  
**MST : 0305141929**



***BÁO CÁO TÀI CHÍNH***  
***QUÍ 04 NĂM 2018***

**NĂM 2018**

Đơn vị : CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH  
Địa chỉ : 67 Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Thành, Q1-TP.HCM

Mẫu số B 01- DN  
( Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

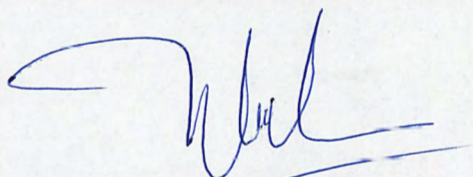
Đơn vị tính: đồng

| Tài sản                                                             | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018             | 31/12/2017             |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                                   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>      | <b>100</b> |             | <b>268,490,828,889</b> | <b>268,752,086,571</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                        | <b>110</b> | VI.01       | <b>25,415,346,740</b>  | <b>70,279,739,785</b>  |
| 1. Tiền                                                             | 111        |             | 8,915,346,740          | 7,379,739,785          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                       | 112        |             | 16,500,000,000         | 62,900,000,000         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                      | <b>120</b> | VI.02       | <b>165,428,463,920</b> | <b>116,206,122,400</b> |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                           | 121        |             | 38,003,888,252         | 43,802,844,720         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)                     | 122        |             | (9,285,424,332)        | (3,558,694,320)        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                  | 123        |             | 136,710,000,000        | 75,961,972,000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                             | <b>130</b> | VI.03       | <b>70,769,412,460</b>  | <b>75,302,729,856</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                 | 131        |             | 332,526,900            | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                                 | 132        |             | 2,495,911,000          | 2,490,136,000          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                                     | 135        |             | 41,689,853,693         | 41,689,853,693         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                                           | 136        |             | 34,095,061,854         | 38,966,681,150         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                               | 137        |             | (7,843,940,987)        | (7,843,940,987)        |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                    | <b>150</b> | VI.05       | <b>6,877,605,769</b>   | <b>6,963,494,530</b>   |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ                                          | 152        |             | 6,821,417,448          | 6,932,720,665          |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                         | 153        |             | 56,188,321             | 30,773,865             |
| <b>B. Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b> | <b>200</b> |             | <b>427,993,809,477</b> | <b>430,299,693,658</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn khác</b>                           | <b>210</b> | VI.06       | <b>170,901,000</b>     | <b>170,901,000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn khác                                            | 216        |             | 170,901,000            | 170,901,000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                          | <b>220</b> | VI.07       | <b>439,175,982</b>     | <b>758,171,743</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                         | 221        |             | 439,175,982            | 758,171,743            |
| - Nguyên giá                                                        | 222        |             | 1,727,994,091          | 1,727,994,091          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                        | 223        |             | (1,288,818,109)        | (969,822,348)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                     | <b>230</b> | VI.08       | <b>42,028,076,474</b>  | <b>44,008,996,810</b>  |
| - Nguyên giá                                                        | 231        |             | 49,797,257,234         | 49,797,257,234         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                        | 232        |             | (7,769,180,760)        | (5,788,260,424)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                  | <b>240</b> | VI.09       | <b>286,048,539,221</b> | <b>285,895,921,221</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                     | 241        |             | 1,250,769,912          | 1,250,769,912          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                  | 242        |             | 284,797,769,309        | 284,645,151,309        |



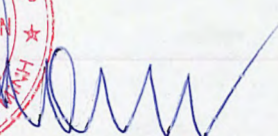
| Tài sản                                                      | Mã số      | Thuyết minh  | 31/12/2018             | 31/12/2017             |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                            | 2          | 3            | 4                      | 5                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                           | <b>250</b> | <b>VI.10</b> | <b>99,205,385,976</b>  | <b>99,205,385,976</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                   | 252        |              | 1,600,000,000          | 1,600,000,000          |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                            | 253        |              | 98,000,000,000         | 98,000,000,000         |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)                     | 254        |              | (394,614,024)          | (394,614,024)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                              | <b>260</b> | <b>VI.11</b> | <b>101,730,824</b>     | <b>260,316,908</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn khác                            | 261        |              | 101,730,824            | 260,316,908            |
| <b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>                   | <b>270</b> |              | <b>696,484,638,366</b> | <b>699,051,780,229</b> |
| <b>C. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>                      | <b>300</b> |              | <b>209,928,838,225</b> | <b>210,029,116,613</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> | <b>VI.12</b> | <b>209,928,838,225</b> | <b>210,029,116,613</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        |              | 5,543,216,611          | 5,542,819,756          |
| 2. Người mua trả tiền trước                                  | 312        |              | 13,500,000             |                        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 313        |              | -                      | 607,565,734            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 315        |              | 126,882,645            |                        |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 319        |              | 204,245,238,969        | 203,878,731,123        |
| <b>D. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)</b>                   | <b>400</b> |              | <b>486,555,800,141</b> | <b>489,022,663,616</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + 418 + 420 + 421)</b> | <b>410</b> | <b>VI.14</b> | <b>486,555,800,141</b> | <b>489,022,663,616</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |              | 378,700,000,000        | 378,700,000,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |              | 378,700,000,000        | 378,700,000,000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |              | 88,581,030,550         | 88,581,030,550         |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        |              | 6,414,749,476          | 6,737,701,502          |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 421        |              | 12,860,020,115         | 15,003,931,564         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước               | 421a       |              | 15,003,931,564         | 11,420,922,040         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                                 | 421b       |              | (2,143,911,449)        | 3,583,009,524          |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>                 | <b>440</b> |              | <b>696,484,638,366</b> | <b>699,051,780,229</b> |

Người lập báo cáo

  
Huỳnh Chi Ngọc Diệp

TP.HCM, ngày 09 tháng 01 năm 2019

Tổng giám đốc

  
Võ Trung Cường



Đơn vị: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH  
Địa chỉ: 67 Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Thành, Q1-TP.HCM

Mẫu số B 02a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

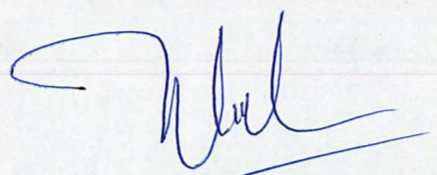
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### QUÝ 04 NĂM 2018

Đơn vị tính: đồng

| CHỈ TIÊU                                                                     | Mã số | Thuyết minh | QUÝ 04          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                                              |       |             | Năm 2018        | Năm 2017        | Năm 2018                           | Năm 2017        |
| 1                                                                            | 2     | 3           | 4               | 5               | 6                                  | 7               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 1     | VII.1       | 560,597,182     | 508,479,000     | 2,485,466,682                      | 2,062,556,303   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                              | 2     | VII.2       |                 |                 |                                    |                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)               | 10    |             | 560,597,182     | 508,479,000     | 2,485,466,682                      | 2,062,556,303   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                          | 11    | VII.3       | 500,504,124     | 473,337,157     | 2,120,731,619                      | 1,918,405,922   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)                | 20    |             | 60,093,058      | 35,141,843      | 364,735,063                        | 144,150,381     |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                             | 21    | VII.4       | 2,230,010,039   | 1,837,320,842   | 7,752,207,097                      | 6,554,761,007   |
| 7. Chi phí tài chính                                                         | 22    | VII.5       | 5,726,751,199   | (3,142,332,171) | 6,503,085,389                      | (2,128,879,233) |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                  | 23    |             |                 |                 |                                    |                 |
| 8. Chi phí bán hàng                                                          | 25    | VII.8       |                 |                 | 17,272,728                         |                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                              | 26    | VII.8       | 934,011,338     | 1,386,318,780   | 3,512,474,305                      | 4,341,017,152   |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30    |             | (4,370,659,440) | 3,628,476,076   | (1,915,890,262)                    | 4,486,773,469   |
| 11. Thu nhập khác                                                            | 31    | VII.6       |                 |                 |                                    | 3,000,000       |
| 12. Chi phí khác                                                             | 32    | VII.7       | 57,000,000      | 127,000,012     | 228,021,187                        | 299,198,211     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                            | 40    |             | (57,000,000)    | (127,000,012)   | (228,021,187)                      | (296,198,211)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                         | 50    |             | (4,427,659,440) | 3,501,476,064   | (2,143,911,449)                    | 4,190,575,258   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                              | 51    | VII.10      | -               | 607,565,734     |                                    | 607,565,734     |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                               | 52    |             |                 |                 |                                    |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)               | 60    |             | (4,427,659,440) | 2,893,910,330   | (2,143,911,449)                    | 3,583,009,524   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                             | 70    |             | (116.92)        | 76.42           | (56.61)                            | 94.61           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                                           | 71    |             |                 |                 |                                    |                 |

Người lập báo cáo

  
Huỳnh Thị Ngọc Diệp

TP.HCM, ngày 09 tháng 01 năm 2019

Tổng giám đốc

  
  
Võ Trung Cường



Đơn vị : CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH  
Địa chỉ : 67 Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Thành, Q1-TP.HCM

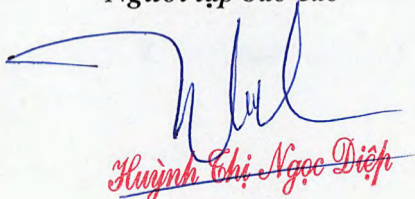
Mẫu số B 03 – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
QUÍ 04 NĂM 2018

Đơn vị tính : Đồng

| Chỉ tiêu                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                            |           |             | Năm 2018                           | Năm 2017              |
| 1                                                                                          | 2         | 3           | 4                                  | 5                     |
| <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        |             | 29,618,872,450                     | 2,508,701,600         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |             | (1,194,508,243)                    | (1,281,997,366)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03        |             | (1,476,190,862)                    | (1,948,324,340)       |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 04        |             |                                    |                       |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 05        |             | (607,565,734)                      | (885,170,137)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06        |             | 29,075,371,255                     | 3,717,586,660         |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07        |             | (41,588,647,911)                   | (1,908,733,958)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>13,827,330,955</b>              | <b>202,062,459</b>    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                                    |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |             |                                    |                       |
| 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        |             | (111,710,000,000)                  | (10,961,972,000)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 50,961,972,000                     | 40,220,000,000        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |             |                                    |                       |
| 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        |             | 2,056,304,000                      | 2,922,944,799         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>(58,691,724,000)</b>            | <b>32,180,972,799</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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             |                                    |                       |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        |             |                                    |                       |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |             |                                    |                       |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             |                                    |                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             |                                    |                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>-</b>                           | <b>-</b>              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                        | <b>50</b> |             | <b>(44,864,393,045)</b>            | <b>32,383,035,258</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> |             | <b>70,279,739,785</b>              | <b>37,896,704,527</b> |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                             | <b>61</b> |             |                                    |                       |
| <b>Tiền và tương đương dòng tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                 | <b>70</b> |             | <b>25,415,346,740</b>              | <b>70,279,739,785</b> |

Người lập báo cáo

  
Huỳnh Thị Ngọc Diệp

TP.HCM, ngày 09 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám đốc

  
Võ Trung Cường

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Gia Định là doanh nghiệp cổ phần, Cty hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007536 ngày 09/08/2007 và được thay đổi lần thứ 1 ngày 15/04/2011 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp và Giấy chứng nhận đăng ký thuế ngày 31/08/2007 do Cục thuế TP.HCM cấp. Ngày 07/02/2012, Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 2 theo số 0305141929 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp là do có sự thay đổi bổ sung mở rộng lãnh vực ngành nghề hoạt động kinh doanh.

Ngày 04/12/2013, Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 3 theo số 0305141929 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp là do có sự thay đổi về điều chỉnh giám vốn điều lệ từ **400.000.000.000** đồng giảm còn **378.700.000.000** đồng.

Ngày 11/07/2016, Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 4 theo số 0305141929 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp là do có sự thay đổi về điều chỉnh người đại diện theo pháp Luật của Công ty.

Ngày 04/12/2017, Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 5 theo số 0305141929 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp là do có sự thay đổi về điều chỉnh người đại diện theo pháp Luật của Công ty.

Tại kỳ kết thúc báo cáo tài chính 31/12/2018

Vốn điều lệ : 378.700.000.000 đồng

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2018 là : **378.700.000.000 đ** ( Ba trăm bảy mươi tám tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn).

Công ty có 100% vốn góp Cổ phần

Trụ sở của Công ty tại số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM.

Địa chỉ giao dịch hiện nay của Công ty: Tầng 6 tòa nhà Thiên Sơn số 5 Nguyễn Gia Thiều, Phường 6, Q 3, TP.HCM

#### 2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, dịch vụ, thương mại.

#### 3 Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn tài chính kế toán). Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, thủy lợi, giao thông hạ tầng kỹ thuật - San lấp mặt bằng -Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà ở -cho thuê văn phòng - kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Trang trí nội thất, dịch vụ nghiên cứu, phân tích thị trường, môi giới thương mại, dịch vụ truyền thông đa phương tiện - Quảng cáo thương mại - Dịch vụ tiếp thị - Dịch vụ tổ chức lễ hội - Mua bán sản phẩm máy móc thiết bị công nghệ, phụ tùng, vật tư và nguyên phụ liệu ngành công nghiệp.

### II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1 **Kỳ kế toán** : Bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VNĐ).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam, tỷ giá áp dụng vào ngày phát sinh nghiệp vụ.



### III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/06/2006, và hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.
- Ngày 01/01/2015 Công ty đã áp dụng theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do BTC ban hành.
- Công ty sử dụng hình thức kế toán : Nhật ký chung.

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

#### **Ghi nhận ban đầu công cụ tài chính:**

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay ngắn hạn và phải thu khác.

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán và phải trả khác và chi phí phải trả.

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu:**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền:** Bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính chứng khoán kinh doanh :** Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :** Bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, gồm các khoản tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng tháng, hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư, thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản cho vay :** Được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào Công ty liên kết:** Công ty liên kết là một Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty, ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào Công ty liên kết theo giá gốc, Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có), dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về " Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:** Phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên đầu tư, khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh:** là hợp đồng thỏa thuận của hai bên hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập, các Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Công ty đã tham gia ký kết cho phép bên tham gia Hợp đồng được hưởng lợi nhuận được chia phát sinh từ dự án. Vì vậy, các hợp đồng này được hạch toán căn cứ vào bản chất của từng Hợp đồng theo quy định hiện hành.

**Nợ phải thu:** Là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác, nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**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 hình thành do mua sắm 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. TSCĐ hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên (lời) giá trị hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

|                         | Số năm |
|-------------------------|--------|
| Nhà cửa - vật kiến trúc | 20-25  |
| Phương tiện vận tải     | 6      |
| Thiết bị văn phòng      | 3-5    |



**Thuê hoạt động :** Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

**\* Công ty là bên cho thuê :** Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**\* Công ty là bên đi thuê:** Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**Tài sản dở dang dài hạn:** Được thể hiện từ các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án với mục đích xây dựng để bán hoặc cho thuê trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn dựa trên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty, tài sản dở dang dài hạn 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 đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá trị thuần có thể thực hiện được khi được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, chi phí bán hàng và chi phí phân phối khi có phát sinh.

Dự phòng giảm giá tài sản dở dang dài hạn của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:** Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Bất động sản đầu tư :** Bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

**Các khoản trả trước :** Bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán, chi phí trả trước gồm chi phí sửa chữa văn phòng đi thuê, giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản dự phòng phải trả:** Được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này, các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Tổng giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **Ghi nhận doanh thu :**

**\* Doanh thu cung cấp dịch vụ :** Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch có được xác định một cách đáng tin cậy, trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm là theo kết

quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó, 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 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.

**\* Doanh thu bất động sản công ty là chủ đầu tư:** Được ghi nhận và được xác định khi thỏa mãn tất cả năm điều kiện như:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Cty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**\* Doanh thu hoạt động tài chính:** Được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Thuế :**

**\* Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:** Là số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong quý, 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 chỉ tiêu tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

**\* Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản, thuế TNDN hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 số thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế TNDN phải nộp và thuế TNDN hoãn lại của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế, tuy nhiên những quy định này sẽ thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan Thuế có thẩm quyền.

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

- \* Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 20%
- \* Các loại thuế khác và lệ phí nộp thuế theo quy định hiện hành.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

#### 01 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                 | 31/12/18              | 31/12/17              |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VNĐ                   | VNĐ                   |
| Tiền mặt                        | 13,147,188            | 3,059,580             |
| Tiền gửi thanh toán             | 8,902,199,552         | 7,376,680,205         |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 16,500,000,000        | 62,900,000,000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>25,415,346,740</b> | <b>70,279,739,785</b> |

#### 02 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

|                                                           | 31/12/18               | 31/12/17               |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                           | VNĐ                    | VNĐ                    |
| Chứng khoán kinh doanh- Giá gốc                           | 38,003,888,252         | 43,802,844,720         |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                  | (9,285,424,332)        | (3,558,694,320)        |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>                    | <b>136,710,000,000</b> | <b>75,961,972,000</b>  |
| - Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng               | 71,710,000,000         | 10,961,972,000         |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Phú An | 65,000,000,000         | 65,000,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>165,428,463,920</b> | <b>116,206,122,400</b> |

| Mã chứng khoán              | SL cổ phiếu      | Giá mua/1CP | Giá trị đầu tư        | Giá thị trường        | Dự phòng               |
|-----------------------------|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Chứng khoán niêm yết</b> |                  |             |                       |                       |                        |
| DLG                         | 75,411           | 7,956       | 600,000,000           | 114,624,720           | (485,375,280)          |
| ITC                         | 160,000          | 18,030      | 2,884,849,417         | 1,920,000,000         | (964,849,417)          |
| SAS                         | 862,200          | 32,047      | 27,630,556,103        | 20,261,700,000        | (7,368,856,103)        |
| BBT                         | 30               | 4,640       | 139,200               | 606,000               |                        |
| MBB                         | 200,000          | 21,718      | 4,343,532,033         | 3,890,000,000         | (453,532,033)          |
| FPT                         | 60,000           | 42,414      | 2,544,811,499         | 2,532,000,000         | (12,811,499)           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>1,357,641</b> |             | <b>38,003,888,252</b> | <b>28,718,930,720</b> | <b>(9,285,424,332)</b> |

#### 03 Các khoản phải thu ngắn hạn

|                                                              | 31/12/18             | 31/12/17             |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                              | VNĐ                  | VNĐ                  |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                      | <b>332,526,900</b>   | <b>-</b>             |
| - Văn phòng đại diện Hooker Furniture Corporation tại TP.HCM | 332,526,900          | -                    |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                      | <b>2,495,911,000</b> | <b>2,490,136,000</b> |
| - Công ty TNHH nội thất Bền Vững                             | 29,700,000           | 29,700,000           |
| - Công ty TNHH bê tông và xây dựng Minh Đức                  | 964,986,000          | 964,986,000          |
| - Công ty CP tư vấn Thiết kế Xây dựng                        | 1,399,200,000        | 1,399,200,000        |
| - Công ty CP kiểm định Xây dựng Sài Gòn                      | 96,250,000           | 96,250,000           |
| - Công ty CP thẩm định giá và tư vấn VN.                     | 5,775,000            | -                    |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

|                                                                       |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                                   | <b>41,689,853,693</b> | <b>41,689,853,693</b> |
| - Công ty CP Tập Đoàn Khang Thông                                     | 41,689,853,693        | 41,689,853,693        |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>                               | <b>34,095,061,854</b> | <b>38,966,681,150</b> |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Phú An             | 8,312,500,000         | 8,312,500,000         |
| - Công ty CP Tập Đoàn Khang Thông                                     | 5,532,285,590         | 5,532,285,590         |
| - Công ty CP Da Giày SaGoDa                                           | -                     | 1,644,922,847         |
| - Lê Công Chương                                                      | 9,071,245,470         | 9,071,245,470         |
| - Công ty CP Đào tạo và Phát triển Nhân Lực Gia Định                  | 350,000,000           | 4,350,000,000         |
| - Công ty CP Dệt may Gia Định                                         | 1,054,206,959         | 1,054,206,959         |
| - Công ty CP tư vấn Đầu tư Truyền Thông Đại Nam                       | 70,000,000            | 70,000,000            |
| - OceanBank CN Sài Gòn PGD Lý T.Kiệt - Tr/trước lãi TG có kỳ hạn      | 294,514,520           | 285,742,069           |
| - SCB-CN Phạm Ngọc Thạch, TP.HCM- Trích trước lãi TG có kỳ hạn        | -                     | 31,930,556            |
| - PGBank- CN Sài Gòn - Trích trước lãi TG có kỳ hạn                   | 191,552,054           | 98,465,277            |
| - OCB- CN TP.HCM - Trích trước lãi TG có kỳ hạn                       | -                     | 4,125,000             |
| - VPBFC- Cty Tài chính Việt Nam Thịnh Vượng -Trích trước lãi TG có kỳ | 360,952,054           | -                     |
| - EximBank- CN TP.HCM- Trích trước lãi TG có kỳ hạn                   | 591,780,823           | -                     |
| - Phạm Thị Thu Phương                                                 | -                     | 246,198               |
| - Võ Việt Trung                                                       | 308,000,000           | 308,000,000           |
| - Hà Viết Thanh                                                       | 2,265,953,235         | 2,265,953,235         |
| - Chi phí Dự án Gia Định Plaza-07 Trường Chinh                        | 2,065,080,793         | 2,065,080,793         |
| - Chi phí Dự án Lega Fashion House-106 đường 3/2                      | 1,535,125,000         | 1,535,125,000         |
| - Chi phí Dự án 16/1 Âu Cơ                                            | 21,000,000            | 21,000,000            |
| - Chi phí Dự án 354 Bến Chương Dương                                  | 1,470,500,000         | 1,470,500,000         |
| - Chi phí Dự án Đắc Nông                                              | 335,200,000           | 335,200,000           |
| - Chi phí Dự án 66 Trần Bình Trọng                                    | 190,000,000           | 190,000,000           |
| - Chi phí Dự án Thoại Ngọc Hầu- Số 1005-1009                          | 44,000,000            | 44,000,000            |
| - Chi phí Dự án Trường Sơn- Số 11                                     | 20,000,000            | 20,000,000            |
| - Chi phí khám sức khỏe định kỳ cho CB-CNV                            | 417,250               | 731,810               |
| - Chi phí phải trả tiền thưởng, lễ cho CB-CNV                         | -                     | 255,420,346           |
| - Bùi Thị Bưởi                                                        | 6,748,106             | -                     |
| - Nguyễn Lan Hương                                                    | 4,000,000             | -                     |
| - Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                  | (7,843,940,987)       | (7,843,940,987)       |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>70,769,412,460</b> | <b>75,302,729,856</b> |

### 05 Tài sản ngắn hạn khác

|                                                      | <b>31/12/18</b>      | <b>31/12/17</b>      |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                      | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                  | 6,821,417,448        | 6,932,720,665        |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (Thuế TNCN) | 56,188,321           | 30,773,865           |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>6,877,605,769</b> | <b>6,963,494,530</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### 06 Các khoản phải thu dài hạn khác

|                                                              | 31/12/18<br>VNĐ    | 31/12/17<br>VNĐ    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                                 |                    |                    |
| - Công ty TNHH Thiên Sơn - Tiền GDI đặt cọc thuê VP làm việc | 170,901,000        | 170,901,000        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>170,901,000</b> | <b>170,901,000</b> |

### 07 Tài sản cố định - Hữu hình

|                            | Phương tiện vận<br>tải truyền dẫn<br>VNĐ | Thiết bị dụng<br>cụ quản lý<br>VNĐ | Cộng<br>VNĐ          |
|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>          |                                          |                                    |                      |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b> | <b>1,320,881,818</b>                     | <b>407,112,273</b>                 | <b>1,727,994,091</b> |
| - Mua sắm trong năm        | -                                        | -                                  | -                    |
| - Giảm trong năm           | -                                        | -                                  | -                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>1,320,881,818</b>                     | <b>407,112,273</b>                 | <b>1,727,994,091</b> |
| <b>Khấu hao</b>            |                                          |                                    |                      |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b> | <b>779,687,192</b>                       | <b>190,135,156</b>                 | <b>969,822,348</b>   |
| - Khấu hao trong năm       | 165,110,229                              | 153,885,532                        | 318,995,761          |
| - Giảm trong năm           | -                                        | -                                  | -                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>944,797,421</b>                       | <b>344,020,688</b>                 | <b>1,288,818,109</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>     |                                          |                                    |                      |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b> | <b>541,194,626</b>                       | <b>216,977,117</b>                 | <b>758,171,743</b>   |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>376,084,400</b>                       | <b>63,091,585</b>                  | <b>439,175,982</b>   |

### 08 Bất động sản đầu tư

|                            | Nhà cửa vật<br>kiến trúc<br>VNĐ | Cộng<br>VNĐ           |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>          |                                 |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b> | <b>49,797,257,234</b>           | <b>49,797,257,234</b> |
| - Mua sắm trong năm        | -                               | -                     |
| - Giảm trong năm           | -                               | -                     |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>49,797,257,234</b>           | <b>49,797,257,234</b> |
| <b>Khấu hao</b>            |                                 |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b> | <b>5,788,260,424</b>            | <b>5,788,260,424</b>  |
| - Khấu hao trong năm       | 1,980,920,336                   | 1,980,920,336         |
| - Giảm trong năm           | -                               | -                     |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>7,769,180,760</b>            | <b>7,769,180,760</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>     |                                 |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b> | <b>44,008,996,810</b>           | <b>44,008,996,810</b> |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>42,028,076,474</b>           | <b>42,028,076,474</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### 09 Tài sản dở dang dài hạn

|                                                    | 31/12/18<br>VNĐ        | 31/12/17<br>VNĐ        |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b> | <b>1,250,769,912</b>   | <b>1,250,769,912</b>   |
| - Dự án 66 Trần Bình Trọng                         | 916,050,891            | 916,050,891            |
| - Dự án Trường Sơn- Số 11                          | 334,719,021            | 334,719,021            |
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>             | <b>284,797,769,309</b> | <b>284,645,151,309</b> |
| - Dự án Gia Định Plaza-07 Trường Chinh             | 230,490,137,290        | 230,337,519,290        |
| - Dự án 354 Bến Chương Dương                       | 38,432,000,657         | 38,432,000,657         |
| - Dự án Lega Fashion House-106 đường 3/2           | 15,875,631,362         | 15,875,631,362         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>286,048,539,221</b> | <b>285,895,921,221</b> |

### 10 Đầu tư tài chính dài hạn

|                                                      | 31/12/18<br>VNĐ       | 31/12/17<br>VNĐ       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty CP Đào tạo và Phát triển Nhân Lực Gia Định | 1,600,000,000         | 1,600,000,000         |
| - Công ty CP Đầu tư Khang Thông                      | 98,000,000,000        | 98,000,000,000        |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn       | (394,614,024)         | (394,614,024)         |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>99,205,385,976</b> | <b>99,205,385,976</b> |

| Mã chứng khoán                             | Giá trị đầu tư       | Giá thị trường       | Dự phòng             |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Chứng khoán chưa niêm yết</b>           |                      |                      |                      |
| Công ty CP Đào tạo và PT Nhân Lực Gia Định | 1,600,000,000        | 1,205,385,976        | (394,614,024)        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1,600,000,000</b> | <b>1,205,385,976</b> | <b>(394,614,024)</b> |

### 11 Tài sản dài hạn khác

|                                       | 31/12/18<br>VNĐ    | 31/12/17<br>VNĐ    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Chi phí trả trước dài hạn khác</b> |                    |                    |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 25,965,182         | 93,632,498         |
| - Chi phí sửa chữa VP lớn chờ phân bổ | 75,765,642         | 166,684,410        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>101,730,824</b> | <b>260,316,908</b> |

### 12 Nợ ngắn hạn

|                                               | 31/12/18<br>VNĐ      | 31/12/17<br>VNĐ      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>        | <b>5,543,216,611</b> | <b>5,542,819,756</b> |
| - Công ty CP Đầu tư kinh doanh nhà - Intresco | 831,610,000          | 831,610,000          |
| - Công ty CP bê tông Ly Tâm Thủ Đức 1         | 2,524,707,625        | 2,524,707,625        |
| - Công ty TNHH TM-Xây dựng Giao thông Phú Hòa | 122,245,000          | 122,245,000          |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

|                                                                                           |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Vân Ý                                               | -                      | 2,750,000              |
| - Công ty TNHH Thiên Sơn                                                                  | 9,383,452.00           | -                      |
| - Công ty TNHH TM DV Thiết kế và TTNT Thái Thuận Hòa cửa Việt                             | -                      | 15,001,597             |
| - Công ty CP tư vấn Thiết kế Bắc Bộ                                                       | 1,099,865,534          | 1,099,865,534          |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sông Đà                                                      | 216,260,000            | 216,260,000            |
| - Công ty CP tư vấn Vi Ta                                                                 | 726,000,000            | 726,000,000            |
| - Công ty CP Lê Bảo Minh                                                                  | 495,000                | 495,000                |
| - Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Tài Trí                                                     | 12,650,000             | -                      |
| - Đỗ Hạ Uyên                                                                              | -                      | 3,885,000              |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                                                           | <b>13,500,000</b>      | <b>-</b>               |
| - Vũ Thị Ngọc                                                                             | 13,500,000             | -                      |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>                                                | <b>-</b>               | <b>607,565,734</b>     |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                                                              | -                      | 607,565,734            |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                                             | <b>126,882,645</b>     | <b>-</b>               |
| - Trích trước chi phí khấu hao TSCĐ                                                       | 126,882,645            | -                      |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                                             | <b>204,245,238,969</b> | <b>203,878,731,123</b> |
| - Công ty TNHH XD TM Cầu đường Vĩnh Hưng<br>(Đặt cọc tiền thuê 10 căn nhà liên kế Quận 8) | 180,000,000            | 180,000,000            |
| - Cổ đông khác- Tiền cổ tức chưa nhận từ những trước (2008-2013)                          | 411,651,725            | 544,533,498            |
| - Văn phòng đại diện Hooker Furniture Corporation tại TP.HCM                              | 341,526,900            | -                      |
| - Bảo hiểm xã hội Quận 1- Mã đơn vị: TA06A                                                | -                      | 2,045,864              |
| - Công ty CP ĐT&TV Tài chính Liên Việt - Vốn góp vào DA Gia Định Plaza                    | 161,174,178,268        | 161,174,178,268        |
| - Công ty CP Dệt may Gia Định - Vốn góp vào DA Gia Định Plaza                             | 20,826,000,000         | 20,826,000,000         |
| - Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương - Vốn góp vào DA Gia Định Plaza                           | 4,700,000,000          | 4,700,000,000          |
| - Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương - Vốn góp vào DALega Fashion House                        | 16,254,247,680         | 16,254,247,680         |
| - Hội đồng Quản trị - Chi phí thù lao chưa nhận                                           | 194,090,910            | 75,409,095             |
| - Ban kiểm soát - Chi phí thù lao chưa nhận                                               | 96,318,188             | 48,318,188             |
| - Hà Viết Thanh                                                                           | 39,425,298             | 39,425,298             |
| - Phạm Thị Thu Phương                                                                     | -                      | 2,273,201              |
| - Trần Cửu Long                                                                           | -                      | 31,251,637             |
| - Huỳnh Thị Ngọc Diệp                                                                     | 800,000                | 974,773                |
| - Đinh Thị Hà                                                                             | -                      | 6,661                  |
| - Trần Văn Ba                                                                             | -                      | 66,960                 |
| - Vũ Thị Ngọc                                                                             | 27,000,000             | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                               | <b>209,928,838,225</b> | <b>210,029,116,613</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### 14 Vốn chủ sở hữu

|                                                  | 31/12/18     | 31/12/17               |
|--------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| TL% vốn góp                                      | VND          | VND                    |
| <b>Vốn đầu tư chủ sở hữu - Cổ đông sáng lập</b>  | <b>32.2%</b> | <b>122,000,000,000</b> |
| - Công ty CP Dệt may Gia Định (GIDITEX)          | 15.8%        | 60,000,000,000         |
| - Công ty CP May Sài Gòn 3                       | 5.3%         | 20,000,000,000         |
| - Công ty CP Tập Đoàn Khang Thông                | 11.1%        | 42,000,000,000         |
| <b>Vốn đầu tư chủ sở hữu - Cổ đông phổ thông</b> | <b>67.8%</b> | <b>256,700,000,000</b> |
| - Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn               | 6.6%         | 25,000,000,000         |
| - Công ty CP Đầu tư kinh doanh nhà (INTRESCO)    | 5.6%         | 21,250,000,000         |
| - Công ty quản lý kinh doanh nhà Thành Phố       | 5.0%         | 18,750,000,000         |
| - Công ty CP Long Hậu                            | 3.2%         | 12,268,750,000         |
| - Tổng Công ty CP Phong Phú                      | 2.3%         | 8,808,080,000          |
| - Công ty CP SX TM May Sài Gòn                   | 2.2%         | 8,439,500,000          |
| - Công ty CP Legamex                             | 2.1%         | 8,000,000,000          |
| - Công ty TNHH Hóa Chất Tân Phú Cường            | 1.1%         | 4,350,000,000          |
| - Công ty CP Nhiên Liệu Sài Gòn                  | 1.7%         | 6,250,000,000          |
| - Công ty CP bóng đèn Điện Quang                 | 1.5%         | 5,625,000,000          |
| - Công ty CP May Da Sài Gòn                      | 0.8%         | 3,000,000,000          |
| - Công ty Dệt Sài Gòn                            | 0.3%         | 1,237,000,000          |
| - Công ty CP Quản lý Quỹ ĐTCK Thái Dương         | 3.2%         | 12,252,670,000         |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương        | 11.6%        | 44,000,000,000         |
| - Công ty CP ĐT & Tư Vấn Tài chính Liên Việt     | 4.2%         | 16,000,000,000         |
| - Cổ đông khác                                   | 16.2%        | 61,469,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>100%</b>  | <b>378,700,000,000</b> |

## VII Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                             | 2018               | 2017               |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | VND                | VND                |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê BĐS) | 560,597,182        | 508,479,000        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>560,597,182</b> | <b>508,479,000</b> |

### 3 Giá vốn hàng bán

|                            | 2018               | 2017               |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | VND                | VND                |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ | 500,504,124        | 473,337,157        |
| <b>Cộng</b>                | <b>500,504,124</b> | <b>473,337,157</b> |

### 4 Doanh thu hoạt động Tài chính

|                                            | 2018                 | 2017                 |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                            | VND                  | VND                  |
| - Lãi tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn   | 1,327,710,039        | 1,249,166,414        |
| - Lãi từ khoản Đầu tư chứng khoán cổ phiếu | 212,540,000          | 67,834,428           |
| - Lãi từ nhận cổ tức được chia             | 689,760,000          | 517,320,000          |
| <b>Cộng</b>                                | <b>2,230,010,039</b> | <b>1,834,320,842</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### 5 Chi phí Tài Chính

|                                                              | 2018<br>VNĐ          | 2017<br>VNĐ            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| - Chi phí lưu ký chứng khoán & phí giao dịch bán chứng khoán |                      | 1,807,029              |
| - Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán             | (503,579,200)        | (3,144,139,200)        |
| - Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán             | 6,230,309,212        |                        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>5,726,730,012</b> | <b>(3,142,332,171)</b> |

### 8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                     | 2018<br>VNĐ        | 2017<br>VNĐ          |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| - Chi phí phải trả lương cho CB-CNV | 516,579,631        | 689,361,335          |
| - Chi phí trích khấu hao TSCĐ       | 77,185,806         | 81,579,744           |
| - Chi phí bằng tiền khác            | 340,245,901        | 615,377,701          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>934,011,338</b> | <b>1,386,318,780</b> |

### 6 Thu nhập khác

|                                | 2018<br>VNĐ | 2017<br>VNĐ      |
|--------------------------------|-------------|------------------|
| Thu từ thanh lý CCDC văn phòng |             | 3,000,000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>-</b>    | <b>3,000,000</b> |

### 7 Chi phí khác

|                                                                        | 2018<br>VNĐ       | 2017<br>VNĐ        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| - Chi phí thù lao Hội đồng Quản trị                                    | 57,000,000        | 57,000,012         |
| - Chi phí dự phòng khoản thu khó đòi-Cty CP TV ĐT Truyền Thông Đại Nam |                   | 70,000,000         |
| - Chi phí khác,...                                                     | 21,187            |                    |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>57,021,187</b> | <b>127,000,012</b> |

### 10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                                        | 2018<br>VNĐ            | 2017<br>VNĐ          |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                    | <b>(4,427,659,440)</b> | <b>3,501,476,064</b> |
| - Cộng : Các khoản chi phí đã chi không được tính thuế | 57,000,000             | 127,000,012          |
| - Trừ : Doanh thu hoạt động tài chính không chịu thuế  | -                      | -                    |
| - Trừ : Cổ tức được chia                               | 689,760,000            | 517,320,000          |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                              | <b>(5,060,419,440)</b> | <b>3,111,156,076</b> |
| - Thuế suất tính thuế TNDN thông thường                |                        | 20%                  |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                      | <b>-</b>               | <b>607,565,734</b>   |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>    | <b>-</b>               | <b>607,565,734</b>   |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                        |                        |                      |

|                                                              | 2018<br>VNĐ            | 2017<br>VNĐ          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                  | <b>(4,427,659,440)</b> | <b>2,893,910,330</b> |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 37,870,000             | 37,870,000           |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                              | <b>(116.92)</b>        | <b>76.42</b>         |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

### VIII Thông tin khác

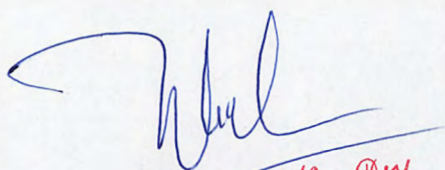
- \* Trong quý tài chính này, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan

| Bên liên quan                      | Mối liên kết | Nội dung | Số tiền    |
|------------------------------------|--------------|----------|------------|
| Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát | Thù lao      |          | 57,000,000 |

- \* Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 31/12/2018

| Bên liên quan                   | Mối liên kết | Nội dung            | Phải thu       | Phải trả        |
|---------------------------------|--------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Công ty CP Tập Đoàn Khang Thông | Cổ đông      | Gốc và lãi trả chậm | 47,222,139,283 |                 |
| Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương   | Hợp tác      | Vốn góp đầu tư      |                | 20,954,247,680  |
| Công ty CP ĐT&TVTC Liên Việt    | Cổ đông      | Vốn góp đầu tư      |                | 161,174,178,268 |
| Công ty CP Dệt may Gia Định     | Cổ đông      | Vốn góp đầu tư      |                | 20,826,000,000  |

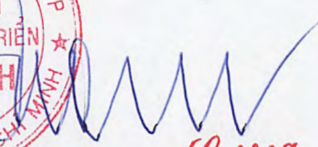
Người lập báo cáo

  
Huỳnh Thị Ngọc Diệp

TP.HCM, ngày 09 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



  
Võ Trung Cường



