



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

*Báo cáo tài chính riêng năm 2018
kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Báo cáo tài chính riêng năm 2018

kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	7 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 38



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính năm 2018 kết thúc ngày 31/12/2018.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 12 ngày 27 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề của Công ty:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, dồng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

Hình thức sở hữu vốn

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: **105.599.960.000 VND**

Vốn góp của các cổ đông đến ngày 31/12/2018: **105.599.960.000 VND**

Hội đồng quản trị Công ty gồm:

Ông : Trần Bình Long	Chủ tịch HĐQT
Ông : Trần Lê Hiệp	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 19/01/2019)
Ông : Nguyễn Minh Thái	Thành viên
Ông : Nguyễn Văn Hiệp	Thành viên
Ông : Nguyễn Xuân Cảnh	Thành viên
Ông : Hồ Đắc Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 19/01/2019)
Ông : Trần Anh Triết	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/11/2018)

Ban Tổng giám đốc Công ty gồm:

Ông : Trần Lê Hiệp	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25/01/2019)
--------------------	--

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông : Trần Bình Long Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25/01/2019)
Bà : Kiều Thanh Vân Phó Tổng giám đốc

Ban kiểm soát gồm:

Ông : Nguyễn Văn Tài Trưởng ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 19/01/2019)
Bà : Nguyễn Thị Nhâm Thành viên

Kế toán trưởng:

Bà : Trần Thị Kim Duyên Bổ nhiệm ngày 26/02/2019
Bà : Đinh Thị Ngọc Trâm Miễn nhiệm ngày 21/12/2018

Các sự kiện sau ngày lập Báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập 31/12/2018 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở thực hiện đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Việc lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và bảo đảm rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh cho cùng kỳ, phù hợp với chuẩn mực, chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2019

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN BÌNH LONG

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN LÊ HIỆP

Số: 294/BCKT/TC/2019/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019, từ trang 7 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Ban 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 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 việc 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 các 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 Ban 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 26 tháng 3 năm 2018.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2019

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế Toán
và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

Phó Tổng Giám Đốc



LÊ VĂN TUẤN

Số Giấy CNĐKHNKT 0479-2018-142-1

Kiểm toán viên

TẠ QUANG TẠO

Số Giấy CNĐKHNKT 0055-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		30.034.709.340	20.777.739.781
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	721.834.230	87.728.999
1	Tiền	111		721.834.230	87.728.999
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		28.865.135.403	19.846.458.462
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.02	24.369.852.048	20.430.819.953
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.03	2.880.000.000	2.880.000.000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	9.666.008.162	4.025.284.809
7	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137	V.05	(8.050.724.807)	(7.489.646.300)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		-	-
1	Hàng tồn kho	141		-	-
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		447.739.707	843.552.320
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		40.035.619	8.765.415
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.11	324.503.685	751.586.502
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	83.200.403	83.200.403
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		325.861.299.013	276.643.464.037
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		24.000.000	29.000.000
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	24.000.000	29.000.000
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II.	Tài sản cố định	220		-	-
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	-	-
	- Nguyên giá	222		125.548.073	125.548.073
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(125.548.073)	(125.548.073)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
	- Nguyên giá	228		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
	- Nguyên giá	231		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.07	321.827.159.153	272.638.826.595
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		230.398.286.486	181.209.953.928
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.428.872.667	91.428.872.667
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	3.983.439.861	3.970.130.067
1	Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3	Đầu tư góp vốn vào công ty khác	253		50.000.000	50.000.000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.906.560.139)	(3.919.869.933)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V.	Tài sản dài hạn khác	260		26.699.999	5.507.375
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		26.699.999	-
2	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	5.507.375
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		355.896.008.353	297.421.203.818



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	NỢ PHẢI TRẢ	300		307.564.353.100	245.930.117.719
I.	Nợ ngắn hạn	310		209.135.605.735	146.569.218.382
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	235.220.635	334.215.635
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	3.314.405.700	2.184.020.700
3	Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước	313	V.11	6.723.660.929	15.132.677.130
4	Phải trả người lao động	314		54.061.576	1.174.845.043
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	32.957.097.192	27.059.546.382
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13a	2.535.669.279	600.000.000
9	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	90.789.815.037	37.463.972.572
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	72.509.046.100	62.603.311.633
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
13	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		98.428.747.365	99.360.899.337
1	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.13b	-	4.935.669.279
7	Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	4.332.500.000	4.332.500.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	94.096.247.365	90.092.730.058
9	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		48.331.655.253	51.491.086.099
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.16	48.331.655.253	51.491.086.099
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		3.090.700.368	3.402.369.613
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(4.578.119.463)	(5.029.788.708)
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(55.780.885.652)	(52.481.454.806)
	- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(52.481.454.806)	(42.908.427.906)
	- LNST CPP kỳ này	421b		(3.299.430.846)	(9.573.026.900)
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
2	Nguồn kinh phí	431		-	-
3	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		355.896.008.353	297.421.203.818

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Trần Thị Yến Linh

Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Duyên

Tổng Giám đốc



Trần Lê Hiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.265.810.000	1.800.000.000
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	4.265.810.000	1.800.000.000
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	1.265.810.000	-
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.000.000.000	1.800.000.000
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	5.259.043	1.961.892
7	Chi phí tài chính	22	VI.04	2.517.104.097	3.670.186.076
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.530.413.891	3.938.432.173
8	Chi phí bán hàng	25	VI.05	21.875.891	339.047.643
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	3.009.754.657	5.883.421.724
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.543.475.602)	(8.090.693.551)
11	Thu nhập khác	31		25.655.852	9.708.646
12	Chi phí khác	32	VI.07	776.103.721	1.492.041.995
13	Lợi nhuận khác	40		(750.447.869)	(1.482.333.349)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(3.293.923.471)	(9.573.026.900)
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	-	-
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.507.375	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(3.299.430.846)	(9.573.026.900)

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Trần Thị Yến Linh

Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Duyên

Tổng Giám đốc



Trần Lê Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I	LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	(3.293.923.471)	(9.573.026.900)
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	-	-
	Các khoản dự phòng	03	547.768.713	4.017.879.628
	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.259.043)	(1.961.892)
	Chi phí lãi vay	06	2.530.413.891	3.938.432.175
	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(220.999.910)	(1.618.676.989)
	(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(9.040.259.191)	(17.236.021.567)
	(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(49.188.332.558)	(18.404.987.460)
	Tăng (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	59.533.520.061	39.288.914.392
	(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	(57.970.203)	22.273.779
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	Tiền lãi vay đã trả	14	(634.951.911)	(1.108.583.959)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	391.006.288	942.918.196
II	LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.259.043	1.961.892
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	5.259.043	1.961.892

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	140.000.000	-
	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
	Tiền thu từ đi vay	33	1.575.100.000	1.172.683.000
	Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.477.260.100)	(2.159.345.000)
	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	237.839.900	(986.662.000)
IV	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	634.105.231	(41.781.912)
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	87.728.999	129.510.911
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
2	Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	70	721.834.230	87.728.999

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Trần Thị Yến Linh

Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Duyên

Tổng Giám đốc



Trần Lê Hiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2018

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 12 ngày 27 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 105.599.960.000 đồng.

Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Vinaland Invest Corp. Tên viết tắt: VNI.

Trụ sở chính đặt tại: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty: Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh còn lại: chu kỳ sản xuất kinh doanh trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

Không có thay đổi nào làm ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2018.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có một văn phòng tại B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Tp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

HCM và 01 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin so sánh đã được kiểm tra, phân loại phù hợp với số liệu cuối kỳ.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1. Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. 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 Việt Nam được quy định tại thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính, các chuẩn mực kế toán do Bộ Tài Chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

Cơ sở của kế toán và nghĩa vụ thuế, thực hiện theo phạm vi điều chỉnh tại điều 2 thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn việc ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính, không áp dụng cho việc xác định nghĩa vụ thuế của doanh nghiệp đối với ngân sách Nhà nước.

2- Tuyên bố việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách, nguyên tắc kế toán áp dụng

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tiền mặt, tiền gửi ngân hàng

Là chỉ tiêu phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm: Tiền mặt tại quỹ của Doanh nghiệp, tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

- Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đối với tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do doanh nghiệp tự lựa chọn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Đối với tiền gửi ngân hàng tại thời điểm lập báo cáo tài chính, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều tài khoản ngoại tệ ở nhiều ngân hàng khác nhau và tỷ giá mua của các ngân hàng không có sự chênh lệch đáng kể thì có thể lựa chọn tỷ giá mua của một trong các ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ làm căn cứ đánh giá lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

2- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh;

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3- Nguyên tắc ghi nhận Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản thu khác tại thời điểm báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: 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 như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/ nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ. Tỷ giá giao dịch khi đánh giá lại khoản phải thu của khách hàng là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều các khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Công ty tính giá trị hàng tồn kho theo phương pháp: bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

(đơn vị không phát sinh dự phòng giảm giá hàng tồn kho)

5- Nguyên tắc ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn phản ánh giá trị thuần có thể thực hiện được (là giá gốc trừ đi số dự phòng giảm giá đã trích lập riêng cho khoản này) của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh, không thỏa mãn định nghĩa về hàng tồn kho theo Chuẩn mực kế toán.

6- Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại của tài sản cố định. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào điều kiện hoạt động như dự định. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được chuyển hoá thành tài sản cố định, còn những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và hao mòn lũy kế được khoá sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh tuân thủ theo qui định tại Thông tư 45/2013/TT -BTC của Bộ Tài Chính.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, vô hình

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định cho thời gian hữu dụng ước tính. Tỷ lệ khấu hao được áp dụng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định cho thời gian ước tính như sau:

Loại tài sản

- Máy móc, thiết bị

Thời gian khấu hao

03-10 năm

7- Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh nhiều năm.

- Chi phí thành lập
- Chi phí trước hoạt động, chi phí chuẩn bị sản xuất;
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn phát sinh một lần quá lớn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Phân loại:

- *Chi phí trả trước ngắn hạn:* Là số tiền Công ty đã trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoản thời gian không quá 12 tháng hoặc 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.
- *Chi phí trả trước dài hạn:* Là số tiền Công ty đã trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước; lợi thế thương mại và lợi thế kinh doanh còn chưa phân bổ vào chi phí tại thời điểm báo cáo.

8- Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm lập báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi đó phát sinh, nếu có chênh lệch giữa số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Ghi nhận và phản ánh các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Ghi nhận và phản ánh các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

11- Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ.

Phân loại các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính:

- Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

12- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

13- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.
- Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

14- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hoá đã chuyển giao cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá.
- 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 hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các 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 vào ngày lập bảng cân đối kế toán;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 2 điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản tổn thất, khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ, thu nhập từ quà, biếu, tặng bằng tiền, hiện vật...

15- Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán trong kỳ.
- Số trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (chênh lệch giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập năm nay lớn hơn số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết).

16- Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17- Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18- Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý

Các chi phí quản lý chung chỉ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

19- Chi phí khác

Phản ánh những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của các doanh nghiệp.

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

20- Bên liên quan

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

Việc áp dụng được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 26 và thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài Chính.

21- Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Việc áp dụng được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 28 và thông tư số 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính

22- Công cụ tài chính

Căn cứ thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo của Công ty.

23- Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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

01- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.280.000	75.598.000
Tiền gửi ngân hàng bằng VND	719.554.230	12.130.999
Cộng	721.834.230	87.728.999

02- TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP KT và XD KM	2.314.200.000	2.314.200.000
- Công ty CP XD Hạ tầng Nam Thành	16.256.427.095	14.700.000.000
- Công ty TNHH XD & KD Nhà Tân Thành Lập	2.550.824.700	597.629.700
- Các nhà cung cấp khác	3.248.400.253	2.818.990.253
Cộng	24.369.852.048	20.430.819.953

03- PHẢI THU VỀ CHO VAY	Số cuối năm	Số đầu năm
- Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
- Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Cộng	2.880.000.000	2.880.000.000

04- PHẢI THU KHÁC	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng nhân viên	768.963.768	-	354.625.840	-
- Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	5.000.000	-	-	-
- Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	4.597.818.969	(3.304.649.969)	3.670.658.969	(3.302.413.468)
Cộng	9.666.008.162	(3.304.649.969)	4.025.284.809	(3.302.413.468)
b) Dài hạn				
- Các khoản đặt cọc, ký quỹ dài hạn	24.000.000	-	29.000.000	-
Cộng	24.000.000	-	29.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

05- DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Đối tượng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số dự phòng đã trích lập	Giá trị	Số dự phòng đã trích lập
- Phải thu cho vay	2.880.000.000	(2.880.000.000)	2.880.000.000	(2.880.000.000)
- Phải thu trả trước người bán	2.103.693.410	(1.866.074.838)	2.084.765.664	(1.307.232.832)
- Phải thu khác	3.304.649.969	(3.304.649.969)	3.302.413.468	(3.302.413.468)
Cộng	8.288.343.379	(8.050.724.807)	8.267.179.132	(7.489.646.300)



06- TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu		Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
I.	Nguyên giá				
1.	Số dư đầu năm	102.713.311	10.727.273	12.107.489	125.548.073
2.	Số tăng trong năm	22.834.762	-	-	22.834.762
	- Tăng do trình bày lại	22.834.762	-	-	22.834.762
3.	Số giảm trong năm	-	10.727.273	12.107.489	22.834.762
	- Giảm do trình bày lại	-	10.727.273	12.107.489	22.834.762
4.	Số dư cuối năm	125.548.073	-	-	125.548.073
II.	Giá trị hao mòn lũy kế				
1.	Số dư đầu năm	102.713.311	10.727.273	12.107.489	125.548.073
2.	Số tăng trong năm	22.834.762	-	-	22.834.762
	- Tăng do trình bày lại	22.834.762	-	-	22.834.762
3.	Số giảm trong năm	-	10.727.273	12.107.489	22.834.762
	- Giảm do trình bày lại	-	10.727.273	12.107.489	22.834.762
4.	Số dư cuối năm	125.548.073	-	-	125.548.073
III.	Giá trị còn lại của TSCĐ HH				
1.	Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
2.	Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang còn sử dụng: 125.548.073 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

07- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	(*) 230.398.286.486	181.209.953.928
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(**) 91.428.872.667	91.428.872.667
Cộng	321.827.159.153	272.638.826.595

(*) Bao gồm:	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
- Dự án Vinaland Tower	179.944.143.928	50.454.142.558	-	230.398.286.486
+ Tiền đất	66.982.265.492	-	-	66.982.265.492
+ Tiền thuế sử dụng đất	14.960.279.160	-	-	14.960.279.160
+ Chi phí xây dựng (ép cọc)	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	50.131.661.149	14.231.774.407	-	64.363.435.556
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án...)	47.869.938.127	1.222.368.151	-	49.092.306.278
- Dự án khác	1.265.810.000	-	1.265.810.000	
Cộng	181.209.953.928	50.454.142.558	1.265.810.000	230.398.286.486

Trong năm 2018, Dự án Vinaland Tower đang được tiếp tục triển khai. Dự án này đã nhận được giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 18/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng.

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng. (Xem thêm Thuyết minh V.15).

(**) Bao gồm:	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Dự án Chợ Phước Long	91.428.872.667	-	-	91.428.872.667
+ Tiền đất	63.688.826.674	-	-	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	27.740.045.993	-	-	27.740.045.993
Cộng	91.428.872.667	-	-	91.428.872.667

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh "dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống" thành "dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long" tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Công văn 6552/UBND-ĐTMT của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m² thành 10.371,8 m².

- Công văn 1652/TNMT-QLSDD của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m² thành 8.724 m².

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

08- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TC**Số cuối năm****Số đầu năm**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	7.840.000.000	(3.856.560.139)	7.840.000.000	(3.919.869.933)
- Đầu tư vào đơn vị khác	50.000.000	(50.000.000)	50.000.000	-
Cộng	7.890.000.000	(3.906.560.139)	7.890.000.000	(3.919.869.933)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311393378 ngày 01 tháng 8 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long số tiền là 7.840.000.000 đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã đầu tư đủ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

09- PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**Số cuối năm****Số đầu năm**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
- Phải trả cho các đối tượng khác	22.005.000	22.005.000	121.000.000	121.000.000
Cộng	235.220.635	235.220.635	334.215.635	334.215.635

10- NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**Số cuối năm****Số đầu năm**

- Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	437.000.000	90.000.000
- Ông Đào Văn Vũ	134.958.700	1.400.768.700
- Ông Trần Văn Hải	2.542.447.000	589.252.000
- Người mua khác	200.000.000	104.000.000
Cộng	3.314.405.700	2.184.020.700

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

11- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ CHO NN	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
PHẢI NỢ :				
- Thuế giá trị gia tăng	3.884.132.438	251.413.440	2.500.000.000	1.635.545.878
- Thuế thu nhập cá nhân	586.268.114	50.626.229	-	636.894.343
- Thuế nhà đất	3.960.279.160	-	3.960.279.160	-
- Các loại thuế khác	6.701.997.418	717.775.018	2.968.551.728	4.451.220.708
Cộng	15.132.677.130	1.019.814.687	9.428.830.888	6.723.660.929

PHẢI THU				
- Thuế giá trị gia tăng	751.586.502	427.082.817	-	324.503.685
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403	-	-	83.200.403
Cộng	834.786.905	427.082.817	-	407.704.088

12- CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN		Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí lãi vay phải trả	(*)	31.973.423.049	26.290.969.239
- Chi phí tư vấn, thiết kế		304.550.000	354.550.000
- Chi phí phải trả khác		679.124.143	414.027.143
Cộng		32.957.097.192	27.059.546.382

(*) Bao gồm:

- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam		27.648.638.305	22.337.603.305
- Bà Lê Ngọc Diệp		3.206.373.786	2.590.456.718
- Ông Nguyễn Minh Thái		671.688.000	468.300.000
- Bà Lê Thị Hoa		311.128.800	214.931.700
- Và các cá nhân khác		135.594.158	679.677.516
Cộng		31.973.423.049	26.290.969.239

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

13- DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**a) Ngắn hạn**

- Doanh thu chưa thực hiện về cho thuê mặt bằng

Số cuối nămSố đầu năm

2.535.669.279

600.000.000

Cộng2.535.669.279600.000.000**b) Dài hạn**

- Doanh thu chưa thực hiện về cho thuê mặt bằng

-

4.935.669.279

Cộng-4.935.669.279**14- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC****a) Ngắn hạn**

- Bảo hiểm bắt buộc

-

32.786.698

- Thù lao HĐQT và ban kiểm soát còn phải trả

1.340.109.000

- Phải trả khác

(*)

89.449.706.037

37.431.185.874

Cộng90.789.815.03737.463.972.572**b) Dài hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

4.332.500.000

4.332.500.000

Cộng4.332.500.0004.332.500.000

(*): Trong đó, bao gồm khoản tiền thu (số tiền 88.388.512.522 đồng) liên quan đến việc phân phối căn hộ theo hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và chung cư Vinaland Tower số 0911/2016/HĐDV và 2211/2016/ HĐDV với Công ty Cổ phần Đô Thành Land.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

15- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**a/ Vay ngắn hạn**

Đối tượng vay	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (15.1)	23.459.301.504	23.459.301.504	-	-	23.459.301.504	23.459.301.504
- Các cá nhân khác (15.2)	49.049.744.596	49.049.744.596	12.087.534.496	2.181.800.000	39.144.010.129	39.144.010.129
Cộng	72.509.046.100	72.509.046.100	12.087.534.496	2.181.800.000	62.603.311.633	62.603.311.633

b/ Vay dài hạn

Đối tượng vay	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay từ cá nhân theo HĐ vay (15.3)	13.974.711.000	13.974.711.000	-	2.229.500.000	16.204.211.000	16.204.211.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (15.4)	57.900.484.465	57.900.484.465	12.947.728.407	5.488.550.000	50.441.306.058	50.441.306.058
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (15.5)	19.326.270.900	19.326.270.900	1.173.211.400	2.399.372.500	20.552.432.000	20.552.432.000
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000	-	-	2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	94.096.247.365	94.096.247.365	14.120.939.807	10.117.422.500	90.092.730.058	90.092.730.058

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

15- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Ngắn hạn:

(15.1): Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số.249/HDTD2- VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là **35.000.000.000** đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2018 là **23.459.301.504** đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(15.2): Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1%-1,8%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

(b) Dài hạn:

(15.3): Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(15.4): Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.

(15.5): Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc. **Xem thêm tại mục 1 trang 36 - Các cam kết khác.**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tài Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

16- VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước (01/01/2017)	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	(42.908.427.906)	61.064.112.999
Lãi trong năm trước	-	-	-	(9.573.026.900)	(9.573.026.900)
Số dư đầu năm nay (01/01/2018)	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	(52.481.454.806)	51.491.086.099
Lãi trong năm nay	-	-	-	(3.299.430.846)	(3.299.430.846)
Tăng khác	-	-	451.669.245	-	451.669.245
Giảm khác	-	(311.669.245)	-	-	(311.669.245)
Số dư cuối năm nay (31/12/2018)	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)	(55.780.885.652)	48.331.655.253

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

b. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ông Trần Minh Hoàng	18.858.650.000	18.858.650.000
- Ông Hồ Đắc Hưng	17.936.350.000	17.936.350.000
- Các cổ đông khác	68.804.960.000	68.804.960.000
Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu	105.599.960.000	105.599.960.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận, chia cổ tức	Năm 2018	Năm 2017
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ tức đã được phê duyệt để chi trả	-	-
d. Cổ phiếu	Năm 2018	Năm 2017
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu mua lại	202.720	222.720
+ Cổ phiếu phổ thông	202.720	222.720
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.357.276	10.337.276
+ Cổ phiếu phổ thông	10.357.276	10.337.276
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/cp (Mười ngàn đồng / cổ phiếu).

d. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

Ghi chú: Lợi nhuận kinh doanh của Công ty đang lỗ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

17- CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ghi chú: Công ty không có tài sản ngoài bảng

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

01- DOANH THU THUẢN VỀ BÁN HÀNG VÀ CCDV	Năm 2018	Năm 2017
- Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	4.265.810.000	1.800.000.000
Cộng	4.265.810.000	1.800.000.000
02- GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2018	Năm 2017
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.265.810.000	-
Cộng	1.265.810.000	-
03- DOANH THU TÀI CHÍNH	Năm 2018	Năm 2017
- Lãi tiền gửi ngân hàng	5.259.043	1.961.892
Cộng	5.259.043	1.961.892
04- CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2018	Năm 2017
- Chi phí lãi vay	2.530.413.891	3.938.432.175
- Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(13.309.794)	(268.246.099)
Cộng	2.517.104.097	3.670.186.076
05- CHI PHÍ BÁN HÀNG	Năm 2018	Năm 2017
- Chi phí nhân viên bán hàng	-	26.050.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.875.891	311.997.643
- Chi phí khác bằng tiền	-	1.000.000
Cộng	21.875.891	339.047.643

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

06- CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
- Chi phí nhân viên quản lý	872.605.333	474.655.174
- Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	81.783.526	91.789.234
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Dự phòng phải thu khó đòi	561.078.507	4.286.125.727
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.281.881.654	906.277.154
+ Chi phí tiền điện	616.007.815	592.466.828
+ Chi phí thuê nhà	139.045.000	116.175.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	526.828.839	197.635.326
- Chi phí khác bằng tiền	209.405.637	121.574.435
Cộng	3.009.754.657	5.883.421.724

07- CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
- Các khoản nộp phạt vi phạm hành chính	714.775.018	1.051.582.412
- Chi phí khác	61.328.703	440.459.583
Cộng	776.103.721	1.492.041.995

08- CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.293.923.471)	(9.573.026.900)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.050.775.018	1.492.041.995
Các khoản điều chỉnh tăng	1.050.775.018	1.492.041.995
+ Chi phí không hợp lệ	1.050.775.018	1.492.041.995
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập tính thuế năm hiện hành (1+2)	(2.243.148.453)	(8.080.984.905)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp	-	-
5. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

09- CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí nguyên vật liệu	81.783.526	91.789.234
Chi phí nhân công	2.012.371.220	1.657.280.070
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	561.078.507	4.286.125.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.303.757.545	4.365.713.401
Chi phí bằng tiền khác	14.526.782.308	930.755.493
Cộng	53.485.773.106	11.331.663.925



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01- Các cam kết

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGD-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cần trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

02- Thông tin về các bên liên quan

a/ Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con
Công ty TNHH XD TM DV Hiệp Nguyên	Bên liên quan
Ông Trần Bình Long	Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Hoa	Mẹ của Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Hoàng	Anh trai của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Minh Thái	Thành viên HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

b/ Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu gồm:

Các bên liên quan	Nội dung	Phát sinh trong năm	Số cuối năm
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Cung cấp dịch vụ	3.000.000.000	
	Phải thu khác		1.293.169.000
	Người mua trả trước		(437.000.000)
	Doanh thu chưa thực hiện		(2.535.669.279)
	Nhận ký quỹ dài hạn		(4.332.500.000)
Công ty TNHH XD TM DV Hiệp Nguyên	Phải trả khác		(34.038.000)
	Trả trước cho người bán		186.000.000
Ông Trần Bình Long	Chi phí lãi vay	1.580.213.890	
	Phải trả khác		(253.310.109)
	Chi phí phải trả		(76.695.174)
	Vay ngắn hạn		(1.497.980.901)
	Vay dài hạn		(13.969.943.000)
Bà Lê Thị Hoa	Chi phí lãi vay	5.445.440.800	
	Phải trả khác		(2.400.000)
	Chi phí phải trả		(311.128.800)
	Vay ngắn hạn		(36.044.600.000)
	Vay dài hạn		(4.768.823.328)
Ông Trần Minh Hoàng	Chi phí lãi vay	237.965.352	
	Chi phí phải trả		(3.309.033)
	Vay dài hạn		(1.774.000.000)
Ông Nguyễn Minh Thái	Chi phí lãi vay	203.388.000	
	Chi phí phải trả		(671.688.000)
	Vay ngắn hạn		(1.700.000.000)

03- Thông tin về Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

04- Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai, doanh nghiệp không có ý định cũng như không buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình

Không có bất kỳ yếu tố nào làm ảnh hưởng tới tính hoạt động liên tục của đơn vị cần phải giải thích

05- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính

Theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số 19/02/NQ-QT-VNI ngày 25/01/2019 đã bổ nhiệm Ông Trần Lê Hiệp giữ chức danh Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 25/01/2019 đồng thời cũng miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty của Ông Trần Bình Long kể từ ngày 25/01/2019.

Ngoài ra không còn có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

06- Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam.

07- Những thông tin khác

7.1 Liên quan đến dự án Vinaland Tower, Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và chung cư Vinaland Tower số 0911/2016/HDDV và 2211/2016/HDDV với Công ty Cổ phần Đô Thành Land. Theo đó, toàn bộ diện tích thương phẩm của dự án Vinaland Tower (sau khi trừ đi phần diện tích khách hàng đã đăng ký mua theo chứng chỉ mua nhà và quy chế tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009) sẽ do Công ty Cổ phần Đô Thành Land độc quyền tiếp thị và phân phối.

7.2 Số dư nợ gốc, nợ lãi theo lãi suất vay, nợ lãi phạt quá hạn và các tài sản đảm bảo cho các khoản vay sẽ được thực hiện theo thỏa thuận ngày 06 tháng 11 năm 2018 về việc sử dụng tài khoản sở hữu chung và thanh toán nợ vay tại VIB giữa các bên là Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (Vinaland), Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB), Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Nam Thành và Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Trần Thị Yến Linh

Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Duyên



Trần Lê Hiệp

