

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP.HCM

-----

*BÁO CÁO TÀI CHÍNH*

*TỔNG HỢP*

*QUÝ IV NĂM 2018*

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	36.213.042.136	40.787.675.193	96.460.953.775	101.376.278.877
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	36.213.042.136	40.787.675.193	96.460.953.775	101.376.278.877
4. Giá vốn hàng bán	11	27.933.745.215	36.351.347.175	77.241.881.032	83.727.468.457
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	8.279.296.921	4.436.328.018	19.219.072.743	17.648.810.420
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.749.548.121	344.595.491	3.978.171.409	3.979.631.865
7. Chi phí tài chính	22	109.092	-	163.638	7.153.425
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	7.153.425
8. Chi phí bán hàng	25	475.394.835	89.612.679	476.498.890	211.922.409
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.894.546.461	2.269.459.471	10.987.780.452	12.372.323.434
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	6.658.794.654	2.421.851.359	11.732.801.172	9.037.043.017
11. Thu nhập khác	31	615.971.948	13.388.916.565	4.157.781.753	13.916.507.282
12. Chi phí khác	32	173.667.313	549.909.808	243.842.890	868.341.580
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	442.304.635	12.839.006.757	3.913.938.863	13.048.165.702
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	7.101.099.289	15.260.858.116	15.646.740.035	22.085.208.719
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.771.929.921	3.123.018.814	4.513.173.481	4.513.062.674
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	64.575.238
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	4.329.169.368	12.137.839.302	11.133.566.554	17.507.570.807

Người lập biểu

Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 24 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Vũ Quốc Tuấn

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>479.658.183.925</b>	<b>293.228.612.151</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>75.298.784.788</b>	<b>35.229.574.935</b>
1. Tiền	111		21.848.784.788	1.551.300.735
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.450.000.000	33.678.274.200
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3</b>	<b>200.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		200.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>107.720.640.655</b>	<b>62.001.363.881</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	53.292.609.429	26.662.504.944
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		53.097.151.983	32.860.163.054
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.330.879.243	2.478.695.883
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>296.438.758.482</b>	<b>194.632.962.610</b>
1. Hàng tồn kho	141		296.438.758.482	194.632.962.610
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	<b>1.364.710.725</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	-	784.004
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.363.926.721
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>60.812.923.090</b>	<b>50.621.388.281</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>31.638.501.543</b>	<b>31.497.534.350</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	31.638.501.543	31.497.534.350
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.892.717.473</b>	<b>14.708.477.244</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	659.419.880	1.127.329.091
- Nguyên giá	222		3.941.849.212	4.137.226.485
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.282.429.332)	(3.009.897.394)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	13.233.297.593	13.581.148.153
- Nguyên giá	228		17.094.245.661	17.094.245.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.860.948.068)	(3.513.097.508)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	-	-
- Nguyên giá	231		382.488.007	382.488.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(382.488.007)	(382.488.007)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.3</b>	<b>4.350.000.000</b>	<b>4.350.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4.350.000.000	4.350.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.931.704.074</b>	<b>65.376.687</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	10.931.704.074	65.376.687
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>540.471.107.015</b>	<b>343.850.000.432</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>319.002.157.955</b>	<b>119.559.663.459</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>318.932.157.955</b>	<b>119.241.821.865</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	4.511.137.987	2.931.625.172
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	5.437.009.462	3.264.778.763
4. Phải trả người lao động	314		616.702.972	1.555.427.633
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	160.288.705.159	103.533.699.606
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.14	136.128.961.821	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	10.577.228.430	6.196.523.378
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.15	-	8.592.491
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.372.412.124	1.751.174.822
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>70.000.000</b>	<b>317.841.594</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.10	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.12	-	-
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.14	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	70.000.000	284.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.22	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	V.23	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.16	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.15	-	33.441.594
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.18	<b>221.468.949.060</b>	<b>224.290.336.973</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.18	<b>221.468.949.060</b>	<b>224.290.336.973</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	75.593.580.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	75.593.580.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12.481.082.127	12.476.622.900
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.22	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	-	(5.295.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	114.168.042.589	110.637.017.376
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8.080.840.890	8.080.840.890
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	11.145.403.454	17.507.570.807
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.836.900	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.133.566.554	17.507.570.807
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>540.471.107.015</b>	<b>343.850.000.432</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Lập ngày 24 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám đốc

Vũ Quốc Tuấn



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		230.620.856.473	40.446.713.141
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(180.104.308.063)	(42.503.430.999)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.091.009.509)	(10.080.291.254)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(7.153.425)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(4.890.793.058)	(2.456.740.783)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		45.487.307.729	3.247.667.865
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(36.353.646.674)	(7.640.686.865)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>47.668.406.898</b>	<b>(18.993.922.320)</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		-	(144.706.367)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	254.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.000.000)	(17.542.166.667)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	28.542.166.667
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		2.150.794.983	2.542.907.175
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.950.794.983</b>	<b>13.652.746.263</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		9.774.430	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(20.203)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	5.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(5.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.559.746.255)	(4.404.298.380)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(9.549.992.028)</b>	<b>(4.404.298.380)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		40.069.209.853	(9.745.474.437)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	35.229.574.935	44.975.049.372
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	75.298.784.788	35.229.574.935

Người lập biểu

Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Lập, ngày 24 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Vũ Quốc Tuấn



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 75.593.580.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 : 75.593.580.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đầu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập hồ sơ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.

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

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

#### 6. Cấu trúc Công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau đây:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Trung tâm dịch vụ địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

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

#### 1. Kỳ kế toán

Niên độ 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

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là **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 theo qui định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

#### a. Nguyên tắc ghi nhận

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

#### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

#### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>1.1. Tiền mặt (VND)</b>	<b>355.941.494</b>	<b>20.978.569</b>
- Văn phòng	345.816.410	2.985.296
- Xí nghiệp xây dựng	2.791.846	5.724.907
- Xí nghiệp xây lắp	7.333.238	12.268.366
<b>1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)</b>	<b>21.492.843.294</b>	<b>1.530.322.166</b>
- Văn phòng	21.134.939.998	1.101.047.013
+ Ngân hàng Vietinbank	8.422.438.688	1.061.511.171
+ Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	9.492.500.086	1.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	3.009.146.446	
+ Ngân hàng khác	210.854.778	38.535.842
- Xí nghiệp xây dựng	16.621.928	170.665.673
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	16.621.928	170.665.673
- Xí nghiệp xây lắp	341.281.368	258.609.480
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	214.490.100	4.657.912
+ Ngân hàng khác	126.791.268	253.951.568
<b>1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)</b>	<b>53.450.000.000</b>	<b>33.678.274.200</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	53.450.000.000	33.678.274.200
+ Văn phòng	53.450.000.000	33.678.274.200
+ Xí nghiệp xây lắp	-	-
<b>Cộng</b>	<b>75.298.784.788</b>	<b>35.229.574.935</b>

#### 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Văn phòng	53.122.949.878	26.524.700.093
+ Phải thu do cung cấp dịch vụ xây dựng	-	3.373.913.979
<i>Liên hiệp HTX Thương mại TP. HCM (Co.op Gò Công)</i>	-	3.373.913.979
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	53.122.949.878	23.150.786.114
- Xí nghiệp xây lắp	169.659.551	137.804.851
+ Trần Văn Túc	-	78.100.000
+ Công ty TNHH MTV Sài Gòn Coop Xa lộ Hà Nội	30.724.243	30.724.243
+ Công ty TNHH Lê Gia	109.954.700	-
+ Công ty TNHH TM Sài Gòn - Trà Vinh	28.980.608	28.980.608
<b>Cộng</b>	<b>53.292.609.429</b>	<b>26.662.504.944</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 3 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### 3.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Các khoản đầu tư khác	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-
+ Chứng chỉ quỹ VinaCapital	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-
+ ....	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 3.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 3.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào các đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4.350.000.000	-	4.350.000.000	4.350.000.000	-	4.350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.350.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.350.000.000</b>	<b>4.350.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.350.000.000</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4.1. Ngắn hạn</b>				
- Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	-	-	2.092.185	-
- Tạm ứng	20.000.000	-	1.545.539.239	-
+ Tại Văn phòng công ty	20.000.000	-	20.000.000	-
+ Tại Xi nghiệp xây dựng	-	-	3.000.000	-
+ Tại Xi nghiệp xây lắp	-	-	1.522.539.239	-
- Ký cược, ký quỹ	259.959.700	-	59.959.700	-
+ Tại Văn phòng công ty	200.000.000	-	-	-
+ Tại Xi nghiệp xây lắp	59.959.700	-	59.959.700	-
- Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	74.769.284	-	91.765.978	-
- Công ty CP địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	-	-	4.570.000	-
- Phải thu khác	976.150.259	-	774.768.781	-
+ Lãi tiền gửi	968.613.890	-	707.703.589	-
+ Khác	7.536.369	-	67.065.192	-
<b>Cộng</b>	<b>1.330.879.243</b>	<b>-</b>	<b>2.478.695.883</b>	<b>-</b>
<b>4.2. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	8.444.152.000	-	8.433.852.000	-
+ Sở kế hoạch đầu tư TP.HCM	8.405.452.000	-	8.405.452.000	-
+ Khác	38.700.000	-	28.400.000	-
- Hợp tác kinh doanh	22.807.394.408	-	22.530.579.675	-
+ Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.456.180.927	-	3.456.180.927	-
+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè	19.351.213.481	-	19.074.398.748	-
- Phải thu khác	386.955.135	-	533.102.675	-
+ Phạm Duy Vũ	386.955.135	-	533.102.675	-
+ Khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>31.638.501.543</b>	<b>-</b>	<b>31.497.534.350</b>	<b>-</b>

### 5. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	-	-	-	-
<b>Cộng</b>				

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	296.438.758.482	-	194.632.962.610	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>296.438.758.482</b>	<b>-</b>	<b>194.632.962.610</b>	<b>-</b>

#### Ghi chú:

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Các công trình tại Xi nghiệp xây dựng</i>				
<i>Biệt thự 6 căn (5-10) A1 dự án Tây Bắc - Đà Nẵng</i>	-	-	1.599.498.489	-
<i>Các công trình tại Xi nghiệp xây lắp</i>				
<i>KDC Trí Minh 8 căn</i>	617.992.545	-	-	-
<i>KDC Trí Minh 5 căn</i>	-	-	338.253.901	-
<i>KDC Trí Minh 6 căn</i>	309.687.850	-	243.977.850	-
<i>Hàng rào Phong Phú Bình Chánh</i>	534.244.500	-	-	-
<i>Hàng rào Gia Phước Quận 9</i>	513.696.259	-	107.308.532	-
<i>Các dự án tại Văn phòng</i>				
<i>KDC Bình Đăng P6 Q8</i>	964.520.545	-	964.520.545	-
<i>KDC 2 Bùi Minh Trực P5 Q8</i>	1.959.579.854	-	1.959.579.854	-
<i>KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8</i>	9.166.326.574	-	9.166.326.574	-
<i>KCC Xóm Đầm P10 Q8</i>	724.587.308	-	724.587.308	-
<i>Chung cư B Bùi Minh Trực III P5</i>	69.710.429.740	-	69.576.793.376	-
<i>Chung cư 99 Bến Bình Đông P11</i>	107.920.501.080	-	33.464.657.030	-
<i>Khu DC vùng bổ sung phía Nam</i>	82.281.800	-	82.281.800	-
<i>KDC Nhơn Đức, Nhà Bè</i>	74.856.134.090	-	75.320.543.328	-
<i>Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng</i>	7.326.073.923	-	1.084.634.023	-
<i>Dự án Terra Royal</i>	21.752.702.414	-	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý IV năm 2018

**7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	2.860.023.330	316.566.791	960.636.364	-	-	4.137.226.485
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	45.377.273	150.000.000	-	-	-	195.377.273
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	150.000.000	-	-	-	150.000.000
- Giảm khác (*)	45.377.273	-	-	-	-	45.377.273
Số dư cuối năm	2.814.646.057	166.566.791	960.636.364	-	-	3.941.849.212
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	2.217.746.730	316.566.791	475.583.873	-	-	3.009.897.394
Số tăng trong năm	282.089.362	-	160.106.064	-	-	442.195.426
- Khấu hao trong năm	282.089.362	-	160.106.064	-	-	442.195.426
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	19.663.488	150.000.000	-	-	-	169.663.488
- Thanh lý, nhượng bán	-	150.000.000	-	-	-	150.000.000
- Giảm khác (*)	19.663.488	-	-	-	-	19.663.488
Số dư cuối năm	2.480.172.604	166.566.791	635.689.937	-	-	3.282.429.332
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	642.276.600	-	485.052.491	-	-	1.127.329.091
Tại ngày cuối năm	334.473.453	-	324.946.427	-	-	659.419.880

**Chi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay  
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

(\*) Máy móc thiết bị : giảm khác do bị mất

Thiết bị văn phòng

: giảm khác do không đủ điều kiện ghi nhận TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC

:  
:  
:  
1.201.594.305



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý IV năm 2018

**8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bán quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	16.921.907.934	-	-	172.337.727	-	17.094.245.661
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.921.907.934	-	-	172.337.727	-	17.094.245.661
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	3.350.022.409	-	-	163.075.099	-	3.513.097.508
Số tăng trong năm	338.587.932	-	-	9.262.628	-	347.850.560
- Khấu hao trong kỳ	338.587.932	-	-	9.262.628	-	347.850.560
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.688.610.341	-	-	172.337.727	-	3.860.948.068
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	13.571.885.525	-	-	9.262.628	-	13.581.148.153
Tại ngày cuối năm	13.233.297.593	-	-	-	-	13.233.297.593

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

-  
: 306.493.636

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	382.488.007	-	-	382.488.007
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382.488.007	-	-	382.488.007
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	382.488.007	-	-	382.488.007
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382.488.007	-	-	382.488.007
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

**Ghi chú:**

- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ : 382.488.007

### 10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>10.1. Ngắn hạn</b>		
Xí nghiệp xây dựng	-	784.004
- Bảo hiểm tai nạn con người	-	-
- Công cụ dụng cụ phân bổ	-	784.004
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>784.004</b>
<b>10.2. Dài hạn</b>		
Văn phòng công ty	10.931.704.074	-
- Tiền thuê kho 105 Bến Bình Đông và chi phí xây nhà mẫu dự án Felisa Riverside	1.091.767.229	-
- Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	9.839.936.845	-
- Chi phí trả trước khác	-	-
Xí nghiệp xây lắp	-	65.376.687
- Công cụ dụng cụ phân bổ	-	65.376.687
<b>Cộng</b>	<b>10.931.704.074</b>	<b>65.376.687</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>11.1. Ngắn hạn</b>				
- Tại Văn phòng	3.817.973.632	3.817.973.632	1.528.988.892	1.528.988.892
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
+ Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà	1.767.745.740	1.767.745.740	-	-
+ Đối tượng khác	982.830.292	982.830.292	461.591.292	461.591.292
- Tại Xí nghiệp xây dựng	59.565.000	59.565.000	583.800.000	583.800.000
+ Công ty TNHH TMDVVLXD Thành	-	-	163.680.000	163.680.000
+ Công ty CP XD & ĐT TM Việt Hàn-CN Quảng Nam	-	-	318.240.000	318.240.000
+ Đối tượng khác	59.565.000	59.565.000	101.880.000	101.880.000
Tại Xí nghiệp xây lắp	633.599.355	633.599.355	818.836.280	818.836.280
+ Công ty TNHH TM Hoàng Chấn	136.738.400	136.738.400	136.738.400	136.738.400
+ Công ty TNHH TM XD Thanh Tâm	91.657.500	91.657.500	91.657.500	91.657.500
+ Công ty TNHH MTV VL Phước Trung	235.642.585	235.642.585	350.082.585	350.082.585
+ Đối tượng khác	169.560.870	169.560.870	240.357.795	240.357.795
<b>Cộng</b>	<b>4.511.137.987</b>	<b>4.511.137.987</b>	<b>2.931.625.172</b>	<b>2.931.625.172</b>
<b>11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000

### 12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	2.508.160.862	38.520.951	2.469.639.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.123.018.814	4.513.173.481	4.890.793.058	2.745.399.237
Thuế thu nhập cá nhân	141.759.949	782.567.762	702.357.397	221.970.314
Thuế khác	-	96.113.390	96.113.390	-
<b>Cộng</b>	<b>3.264.778.763</b>	<b>7.900.015.495</b>	<b>5.727.784.796</b>	<b>5.437.009.462</b>

### 13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	160.288.705.159	103.533.699.606
<b>Cộng</b>	<b>160.288.705.159</b>	<b>103.533.699.606</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

(\*) Chi tiết:

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8	26.135.485.334	25.625.682.170
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục III P5 Q8	952.527.539	4.648.145.225
Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	61.438.465.563	61.639.690.265
Trích trước giá vốn dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	71.338.000.000	11.200.000.000
Trích trước chi phí quản lý chung cư Felisa vào chi phí bán hàng	4.044.777	
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	420.181.946	420.181.946

**14 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>14.1. Ngắn hạn</b>		
- Tại văn phòng	10.542.321.081	6.145.286.029
+ KPCĐ	57.806.964	55.000.804
+ BHXH, BHYT, BHTN	16.418.595	-
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.672.200.000	733.500.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	254.600.000	138.300.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	262.600.000	160.200.000
Tiền đặt cọc mua nền	1.155.000.000	435.000.000
+ Cổ tức phải trả cổ đông	5.296.068.600	4.539.838.800
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.499.826.922	816.946.425
Tiền phạt do chậm tiến độ thi công	-	547.209.404
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	71.451.780	71.451.780
Tiền giữ chỗ căn hộ Felisa	330.000.000	-
Tiền bán căn hộ Felisa	2.397.947.094	-
Quỹ thưởng	700.428.048	198.285.241
- Tại Xí nghiệp xây dựng	34.907.349	34.907.349
- Tại Xí nghiệp xây lắp	-	16.330.000
	<b>10.577.228.430</b>	<b>6.196.523.378</b>
<b>Cộng</b>		
<b>14.2. Dài hạn</b>		
- Tại văn phòng	70.000.000	284.400.000
+ Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	70.000.000	284.400.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	70.000.000	188.000.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	-	96.400.000
	<b>70.000.000</b>	<b>284.400.000</b>
<b>Cộng</b>		

**15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận kinh doanh nhà	136.128.961.821	-
- Doanh thu xây lắp	-	-
	<b>136.128.961.821</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>		



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>16.1. Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	8.592.491
- Dự phòng phải trả khác	-	-
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>8.592.491</u>
<b>16.2. Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	33.441.594
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>33.441.594</u>

### 17 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ (nhận ứng trước tiền mua nhà)	-	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	8.080.840.890	110.526.470.351	11.096.571.495	217.768.790.636
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	17.507.570.807	17.507.570.807
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2016	-	-	-	-	110.547.025	(2.025.929.895)	(1.915.382.870)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(1.119.657.150)	(1.119.657.150)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	110.547.025	(110.547.025)	-
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	-	-	-	-	-	(795.725.720)	(795.725.720)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2016	-	-	-	-	-	(9.070.641.600)	(9.070.641.600)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	8.080.840.890	110.637.017.376	17.507.570.807	224.290.336.973
<b>(Số dư đầu kỳ)</b>	-	-	-	-	-	11.133.566.554	11.133.566.554
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	4.459.227	5.295.000	-	-	-	9.754.227
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2017	-	-	-	-	3.531.025.213	(6.912.632.707)	(3.381.607.494)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(1.400.458.713)	(1.400.458.713)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	3.531.025.213	(3.531.025.213)	-
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	-	-	-	-	-	(1.750.575.390)	(1.750.575.390)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>	-	-	-	-	-	(230.573.391)	(230.573.391)
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2017	-	-	-	-	-	(10.583.101.200)	(10.583.101.200)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	75.593.580.000	12.481.082.127	-	8.080.840.890	114.168.042.589	11.145.403.454	221.468.949.060

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	15.120.000.000	15.120.000.000
- Đối tượng khác	60.473.580.000	60.473.580.000
<b>Cộng</b>	<b>75.593.580.000</b>	<b>75.593.580.000</b>

### 18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	75.593.580.000	75.593.580.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	75.593.580.000	75.593.580.000

### 18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.559.358	7.559.358
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.559.358	7.559.358
+ Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	7.559.358
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	490
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.559.358	7.558.868
+ Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	7.558.868
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

### 18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	114.168.042.589	110.637.017.376
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	33.466.456.785	33.882.274.987	85.902.820.421	83.887.038.748
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.891.940.452	6.130.827.861	7.043.629.256	14.734.742.093
- Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	854.644.899	774.572.345	3.514.504.098	2.754.498.036
<b>Cộng</b>	<b>36.213.042.136</b>	<b>40.787.675.193</b>	<b>96.460.953.775</b>	<b>101.376.278.877</b>
2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giảm giá hàng bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	25.568.391.972	30.340.509.747	69.641.583.698	69.623.686.607
- Giá vốn hoạt động xây dựng	2.271.092.667	5.958.192.882	7.302.174.686	13.844.191.308
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	94.260.576	52.644.546	298.122.648	259.590.542
<b>Cộng</b>	<b>27.933.745.215</b>	<b>36.351.347.175</b>	<b>77.241.881.032</b>	<b>83.727.468.457</b>
4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.134.352.121	330.808.323	2.201.705.284	1.952.012.597
- Lãi bán các khoản đầu tư (*)	-	-	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	210.000.000	210.000.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	615.196.000	13.787.168	1.566.466.125	1.817.619.268
<b>Cộng</b>	<b>1.749.548.121</b>	<b>344.595.491</b>	<b>3.978.171.409</b>	<b>3.979.631.865</b>
5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền vay	-	-	-	7.153.425
- Chi phí tài chính khác	109.092	-	163.638	-
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>109.092</b>	<b>-</b>	<b>163.638</b>	<b>7.153.425</b>
6. THU NHẬP KHÁC	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	75.709.092	254.545.455
- Tiền phạt thu được	339.323.754	-	572.550.528	163.595.106
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	37.484.163	-	42.034.085	39.587.431
- Hoàn nhập chi phí dự án	-	-	3.185.814.522	-
- Các khoản khác	239.164.031	13.388.916.565	281.673.526	13.458.779.290
<b>Cộng</b>	<b>615.971.948</b>	<b>13.388.916.565</b>	<b>4.157.781.753</b>	<b>13.916.507.282</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

### 7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý,	-	-	65.376.687	-
- Tiền phạt	75.880.408	549.909.808	80.679.298	789.980.843
- Các khoản khác	97.786.905	-	97.786.905	78.360.737
<b>Cộng</b>	<b>173.667.313</b>	<b>549.909.808</b>	<b>243.842.890</b>	<b>868.341.580</b>

### 8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	475.394.835	25.185.545	476.498.890	85.335.574
- Các khoản chi phí bán hàng khác		64.427.134		126.586.835
<b>Cộng</b>	<b>475.394.835</b>	<b>89.612.679</b>	<b>476.498.890</b>	<b>211.922.409</b>
<b>8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
- Chi phí nguyên, vật liệu				950.000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	41.964.648	76.841.850	79.745.827	140.716.028
- Chi phí nhân công	2.193.850.980	974.328.564	7.475.382.436	8.609.628.264
- Chi phí khấu hao	162.577.682	170.555.592	671.189.376	693.607.591
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.230.397	589.647.398	852.576.633	1.471.954.135
- Thuế, phí, lệ phí	13.238.711	9.358.892	22.400.713	63.383.208
- Các khoản chi phí QLDN khác	351.684.043	448.727.175	1.886.485.467	1.392.084.208
<b>Cộng</b>	<b>2.894.546.461</b>	<b>2.269.459.471</b>	<b>10.987.780.452</b>	<b>12.372.323.434</b>

### 9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	114.037.768	1.574.477.232	2.322.058.313	4.927.906.296
- Chi phí nhân công	2.251.391.627	1.856.281.114	10.438.781.833	10.862.316.432
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.335.255.470	864.996.522	2.906.130.964	1.386.972.991
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	299.031.715	902.986.134	1.144.398.209	2.016.568.914
- Chi phí bằng tiền khác	135.100.675	636.205.228	1.673.393.111	1.711.389.932
<b>Cộng</b>	<b>5.134.817.255</b>	<b>5.834.946.230</b>	<b>18.484.762.430</b>	<b>20.905.154.565</b>

### 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.771.929.921	3.123.018.814	4.513.173.481	4.513.062.674
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay				
<b>Cộng</b>	<b>2.771.929.921</b>	<b>3.123.018.814</b>	<b>4.513.173.481</b>	<b>4.513.062.674</b>

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Vinh*

Kế toán trưởng

*Lê Thị Kim Duyên*



*Vũ Quốc Tuấn*