



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

*Auditing And Informatic Services Company Limited*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

**MỤC LỤC**  
----- oOo -----

---

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-39

---

---



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 1. Thông tin chung:

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**Tên tiếng anh:** SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY

**Mã chứng khoán:** SGR

**Trụ sở chính:** Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Phạm Quốc Thắng	Thành viên
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban
Bà	Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên
Ông	Thái Quốc Dương	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông	Phạm Thu	Tổng Giám đốc
Ông	Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

Ông Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (“AISC”) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2019

Thay mặt Hội đồng Quản trị



PHẠM THU

Chủ tịch Hội đồng Quản trị





**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389 A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: A0518138-R/AISC-DN5

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019, từ trang 04 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

*Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2019*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM VĂN VINH**

Số Giấy CNĐKHNKT: 0112-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**LÊ HÙNG DŨNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2015-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Ha Noi : 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 Street, Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

Branch in Da Nang : 350 Hai Phong St., Thanh Khe Dist., Da Nang City

Representative in Can Tho: P9019 - A 200 Nguyen Hien St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Representative in Hai Phong : 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong

Tel: (84.24) 3782 0045

Tel: (84.236) 3747 619

Tel: (84.28) 3832 9129

Tel: (84.24) 3782 0045

Fax: (84.24) 3782 0048

Fax: (84.236) 3747 620

Fax: (84.28) 3834 2957

Fax: (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn

Email: danang@aisc.com.vn

Email: cantho@aisc.com.vn

Email: haiphong@aisc.com.vn



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.247.669.495.227</b>	<b>710.341.005.003</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>518.152.333.130</b>	<b>73.436.702.893</b>
1. Tiền	111		173.152.333.130	13.436.702.893
2. Các khoản tương đương tiền	112		345.000.000.000	60.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>345.407.926.284</b>	<b>226.041.831.737</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	64.872.009.422	85.686.817.792
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	71.384.137.562	30.525.217.835
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.4	111.900.000.000	15.200.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	103.143.605.407	100.510.852.217
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3,5	(5.891.826.107)	(5.881.056.107)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>382.010.358.137</b>	<b>410.726.469.552</b>
1. Hàng tồn kho	141		382.010.358.137	410.726.469.552
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.098.877.676</b>	<b>136.000.821</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.098.877.676	136.000.821
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>434.512.521.815</b>	<b>788.836.471.567</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</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.5	240.000.000	240.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.492.627.685</b>	<b>7.225.873.715</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.544.974.185	5.278.220.215
- Nguyên giá	222		19.232.180.565	18.732.480.565
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.687.206.380)	(13.454.260.350)
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	V.9	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>8.247.332.452</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	8.247.332.452	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>419.249.883.584</b>	<b>780.885.335.614</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		167.136.000.000	541.133.633.649
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		250.494.000.000	238.494.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.224.793.200	3.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.604.909.616)	(1.967.091.235)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>282.678.094</b>	<b>485.262.238</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	282.678.094	485.262.238
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.682.182.017.042</b>	<b>1.499.177.476.570</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.046.521.369.530</b>	<b>937.917.929.182</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>974.521.369.530</b>	<b>353.666.309.182</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	108.230.083.549	15.918.402.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	253.421.044.904	5.262.064.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	28.828.116.401	20.845.754.049
4. Phải trả người lao động	314		2.275.869.917	2.264.047.573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	91.900.640.618	86.632.597.299
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	345.653.814.759	25.767.558.410
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	143.373.319.000	190.489.883.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		838.480.382	6.486.001.432
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>72.000.000.000</b>	<b>584.251.620.000</b>
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	480.101.620.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	72.000.000.000	104.150.000.000
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		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>635.660.647.512</b>	<b>561.259.547.388</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>635.483.887.997</b>	<b>561.082.787.873</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		455.399.180.000	395.999.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		455.399.180.000	395.999.890.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
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		180.082.877.997	165.081.067.873
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.081.122.873	40.644.695.353
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		114.001.755.124	124.436.372.520
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.682.182.017.042</b>	<b>1.499.177.476.570</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THU

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	270.512.764.899	217.872.234.670
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		270.512.764.899	217.872.234.670
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	215.228.841.295	119.219.878.339
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>55.283.923.604</b>	<b>98.652.356.331</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	142.043.534.289	58.834.787.196
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	21.274.348.536	7.673.205.473
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.336.530.155	7.417.845.878
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.907.602.798	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	26.310.979.471	25.609.274.359
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>143.834.527.088</b>	<b>124.204.663.695</b>
11. Thu nhập khác	31		-	18.511.951.955
12. Chi phí khác	32		840.831.496	70.000.000
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(840.831.496)</b>	<b>18.441.951.955</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>142.993.695.592</b>	<b>142.646.615.650</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	28.991.940.468	18.210.243.130
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>114.001.755.124</b>	<b>124.436.372.520</b>

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐINH THỊ NGUYỆT

NGUYỄN THỊ QUÝ

PHẠM THU





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		142.993.695.592	142.646.615.650
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8-9	1.232.946.030	1.217.101.583
- Các khoản dự phòng	03		(351.411.619)	496.489.596
- 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		(142.342.211.698)	(60.292.157.578)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	16.336.530.155	7.417.845.878
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.869.548.460	91.485.895.129
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		43.309.752.429	(196.769.897.130)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		31.004.407.564	34.367.726.021
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		26.035.060.748	414.867.980.309
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		202.584.144	(485.262.238)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.870.142.536)	(7.398.907.878)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.505.371.225)	(9.703.232.932)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(3.152.742.156)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>93.045.839.584</b>	<b>323.211.559.125</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(8.747.032.452)	(502.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(110.550.000.000)	(12.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.400.000.000	102.468.717.056
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(49.816.999.709)	(652.181.356.959)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		480.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.303.055.076	58.834.787.196
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>323.589.022.915</b>	<b>(504.079.852.707)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

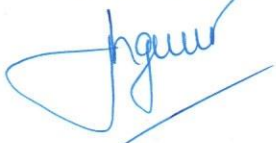
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	102.000.000.000	463.950.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(38.700.564.000)	(203.193.603.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.218.668.262)	(38.638.122.688)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>28.080.767.738</b>	<b>222.118.274.312</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>444.715.630.237</b>	<b>41.249.980.730</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>73.436.702.893</b>	<b>32.186.722.163</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>518.152.333.130</b>	<b>73.436.702.893</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC


  
 PHẠM THU



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

**Trụ sở chính:** Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	89,27%	89,27%	89,27%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	75,57%	75,57%	75,57%
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)****6.2. Danh sách các công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có ba (03) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	25,00%	25,00%	25,00%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh		50,00%	50,00%	50,00%

**6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

- Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản - trụ sở tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chi nhánh Hà Nội - trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty 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.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (tiếp theo)**

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 04 năm</i>

*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.*

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:** Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**12. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "(d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

**17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tiền</b>	<b>173.152.333.130</b>		<b>13.436.702.893</b>	
Tiền mặt	125.155.214		86.329.858	
Tiền gửi ngân hàng	173.027.177.916		13.350.373.035	
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>345.000.000.000</b>		<b>60.000.000.000</b>	
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	345.000.000.000		60.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>518.152.333.130</b>		<b>73.436.702.893</b>	
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	52.183.666.556	-
- Các khách hàng khác	64.872.009.422	(271.034.695)	33.503.151.236	(271.034.695)
<b>Cộng</b>	<b>64.872.009.422</b>	<b>(271.034.695)</b>	<b>85.686.817.792</b>	<b>(271.034.695)</b>
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
- Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	52.183.666.556	-
- Ông Phạm Thu	-	-	1.616.000.000	-
- Công ty CP Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	722.034.000	-	722.034.000	-
<b>Cộng</b>	<b>722.034.000</b>	<b>-</b>	<b>54.521.700.556</b>	<b>-</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	15.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Vân	28.100.000.000	-	8.100.000.000	-
- Ông Lê Thành Nhân và Bà Ngụy Ngọc Phượng	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Khách vắng lai	10.000.000.000	-	-	-
- Các nhà cung cấp khác	16.284.137.562	(4.152.601.412)	10.425.217.835	(4.152.601.412)
<b>Cộng</b>	<b>71.384.137.562</b>	<b>(4.152.601.412)</b>	<b>30.525.217.835</b>	<b>(4.152.601.412)</b>
<b>4. Phải thu về cho vay</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty CP ĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín (1)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Các bên liên quan (*)	12.850.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa (2)	30.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Thị Hoàng Anh (3)	25.000.000.000	-	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Trần Thanh Minh (4)	15.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Võ Thăng Long (5)	21.550.000.000	-	-	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	3.500.000.000	-	1.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>111.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>15.200.000.000</b>	<b>-</b>
<b>(*) Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	500.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch	12.350.000.000	-	9.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>59.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Khoản cho Công ty CPĐT và PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y746771 ngày 12/4/2004 của đất có diện tích 4.282.000 m<sup>2</sup> tại Khu vực Cái Kỳ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh và Y745063 ngày 06/5/2004 của đất có diện tích 47.976.000 m<sup>2</sup> tại xã Hà Lâu, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp. Hiện tại, khoản cho vay này đang trong quá trình kiện tụng và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với khoản phải thu này không bị suy giảm nên không xem xét trích lập dự phòng.

(2) Phải thu từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hợp Nghĩa theo hợp đồng cho vay số 105/2018/HĐVV/SGR ngày 03/12/2018 với số tiền vay 30.000.000.000 VND, lãi suất theo lãi suất vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam chi nhánh Hồ Chí Minh tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là quyền thu từ Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà do Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh làm chủ đầu tư.

(3) Phải thu từ Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh theo hợp đồng cho vay số 08/2018/HĐVV ngày 18/12/2018 với số tiền vay 25.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm, thời hạn vay đến ngày 17/04/2019 và không có tài sản đảm bảo.

(4) Phải thu từ Ông Trần Thanh Minh theo hợp đồng cho vay số 09/2018/HĐVV ngày 27/12/2018 với số tiền vay 15.000.000.000 VND, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay đến ngày 27/04/2019 và không có tài sản đảm bảo.

(5) Phải thu từ Ông Nguyễn Võ Thăng Long theo hợp đồng cho vay số 07/2018/HĐVV ngày 18/12/2018 với số tiền vay 21.550.000.000 VND lãi suất 11%/năm, thời hạn vay đến ngày 17/04/2019 và không có tài sản đảm bảo.

5. Phải thu khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	33.760.934.918	-	30.491.658.761	-
+ Ký quỹ đặt cọc hợp đồng hứa mua, hứa bán (*)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư	7.760.934.918	-	5.461.371.000	-
+ Ký quỹ, ký cược khác	1.000.000.000	-	30.287.761	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư (**)	40.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Tạm ứng nhân viên (***)	14.864.924.036	-	6.337.875.127	-
- Công ty Sông Cầu	630.000.000	(630.000.000)	630.000.000	(630.000.000)
- Lê Sơn Ca	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
- Phải thu các bên liên quan	9.100.000.000	-	9.100.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	4.487.746.453	(538.190.000)	3.651.318.329	(527.420.000)
<b>Cộng</b>	<b>103.143.605.407</b>	<b>(1.468.190.000)</b>	<b>100.510.852.217</b>	<b>(1.457.420.000)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Dài hạn**

Ký quỹ, ký cược dài hạn thuê đất

240.000.000	-	240.000.000	-
-------------	---	-------------	---

**Cộng**

<b>240.000.000</b>	<b>-</b>	<b>240.000.000</b>	<b>-</b>
--------------------	----------	--------------------	----------

**c. Phải thu khác là các bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch

9.100.000.000	-	9.100.000.000	-
---------------	---	---------------	---

**Cộng**

<b>9.100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.100.000.000</b>	<b>-</b>
----------------------	----------	----------------------	----------

(\*) Khoản ký quỹ đặt cọc theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐDC ngày 15 tháng 9 năm 2017 để mua 2 thửa đất có tổng diện tích là 38.810,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba (cá nhân) theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08 tháng 12 năm 2017. Theo đó, công ty đã góp 50 tỷ VND để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2018, bên thứ ba đã thỏa thuận sẽ hoàn tất việc thanh toán gốc và lãi cho Công ty chậm nhất vào ngày 30/5/2019.

(\*\*\*) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án Hiệp Bình Chánh, dự án An Phú River View và dự án An Phú Residences.

6. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 33.

**7. Hàng tồn kho**

31/12/2018

01/01/2018

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	389.809.510	-	389.809.510	-
- Chi phí SX, KD dở dang	381.620.548.627	-	410.336.660.042	-
<b>Cộng</b>	<b>382.010.358.137</b>	<b>-</b>	<b>410.726.469.552</b>	<b>-</b>

**Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:**

	31/12/2018	01/01/2018
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	264.853.265.817	301.908.306.043
- Dự án An Phú Đông, Quận 12	1.623.217.250	24.141.000.661
- Dự án An Phú River View, Quận Thủ Đức	11.768.363.978	27.061.165.009
- Dự án An Phú Residences, Quận Thủ Đức	28.729.267.004	-
- Dự án Văn Lâm-Bình Thuận	19.861.363.467	16.576.131.468
- Nhà 64 Tân Canh, P1, Q. Tân Bình	16.589.377.273	16.589.377.273
- Các công trình, dự án khác	38.195.693.838	24.060.679.588
<b>Cộng</b>	<b>381.620.548.627</b>	<b>410.336.660.042</b>

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: Giá trị quyền sử dụng đất và chi phí công trình xây dựng dở dang tại dự án An Phú River View và dự án An Phú Residences Quận Thủ Đức đang được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (Chi tiết xem Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 34)

**9. Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m<sup>2</sup>.

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2018	01/01/2018
- Chi phí thi công Nhà trung bày Saigonres	6.549.893.228	-
- Chi phí thi công kho Trường Thọ-Thủ Đức	1.697.439.224	-
<b>Cộng</b>	<b>8.247.332.452</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (xem trang 35-37)</b>				
<b>12. Chi phí trả trước dài hạn:</b>				
- Chi phí văn phòng công ty			31/12/2018	01/01/2018
			282.678.094	485.262.238
<b>Cộng</b>			<b>282.678.094</b>	<b>485.262.238</b>
<b>13. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
	31/12/2018		01/01/2018	
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
- Các bên liên quan (b)	89.486.738.469	89.486.738.469	-	-
- Xi nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	281.214.979	281.214.979	2.110.858.166	2.110.858.166
- Ông Đinh Ngọc Hưng	9.145.239.613	9.145.239.613	6.389.706.831	6.389.706.831
- Các đối tượng khác	9.316.890.488	9.316.890.488	7.417.837.915	7.417.837.915
<b>Cộng</b>	<b>108.230.083.549</b>	<b>108.230.083.549</b>	<b>15.918.402.912</b>	<b>15.918.402.912</b>
<b>b. Phải trả là các bên liên quan</b>				
Công ty CP ĐT&XD KDN Gia Định	21.750.688.713	21.750.688.713	-	-
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	16.000.000	16.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	2.717.590.503	2.717.590.503	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	65.002.459.253	65.002.459.253	-	-
<b>Cộng</b>	<b>89.486.738.469</b>	<b>89.486.738.469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
			31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside			234.878.593.444	-
- Các khách hàng khác			18.542.451.460	5.262.064.507
<b>Cộng</b>			<b>253.421.044.904</b>	<b>5.262.064.507</b>
<b>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>				
- Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside			234.878.593.444	-
<b>Cộng</b>			<b>234.878.593.444</b>	<b>-</b>
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2018
- Thuế giá trị gia tăng	10.657.088.614	16.912.702.025	27.569.790.639	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.899.275.924	28.991.940.468	10.505.371.225	27.385.845.167
- Thuế thu nhập cá nhân	998.736.801	3.605.364.709	3.452.482.986	1.151.618.524
- Các loại thuế khác	290.652.710	4.375.207.255	4.375.207.255	290.652.710
<b>Cộng</b>	<b>20.845.754.049</b>	<b>53.885.214.457</b>	<b>45.902.852.105</b>	<b>28.828.116.401</b>
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
			31/12/2018	01/01/2018
- Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu			3.000.000.000	3.000.000.000
- Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh			6.307.023.872	6.307.023.872
- Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			37.728.691.599	38.346.509.576
- Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân			1.254.005.789	1.254.005.789
- Công trình nhà lưu trú			-	1.313.286.010

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 23



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2018	01/01/2018
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn (tiếp theo)</b>		
- Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển	2.464.185.849	2.464.185.849
- Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	27.018.623.925	1.996.868.453
- Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh-Thủ Đức	1.996.868.453	27.018.623.925
- Chi phí dự án An Phú Đông - Quận 12 (Đất)	7.670.812.435	-
- Các khoản trích trước khác	4.460.428.696	4.932.093.825
<b>Cộng</b>	<b>91.900.640.618</b>	<b>86.632.597.299</b>
<b>17. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.761.074.436	15.761.074.436
- Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
- Phải trả cổ tức cho cổ đông	6.242.295.899	1.860.309.161
- Phải trả về góp vốn liên doanh dự án P.13 - Công an Q. Bình Thạnh	232.544.825	232.544.825
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	72.393.000
- Phải trả đến Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (*)	129.302.586.000	-
- Phải trả tiền mượn Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (**)	183.501.620.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.541.300.599	6.841.236.988
<b>Cộng</b>	<b>345.653.814.759</b>	<b>25.767.558.410</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Phải trả tiền mượn Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (**)	-	178.101.620.000
- Phải trả tiền mượn dài hạn Công ty TNHH ĐT XD DL Phước Lộc	-	202.000.000.000
- Nhận đặt cọc Công ty CP Địa ốc Đất Xanh	-	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>480.101.620.000</b>
<b>c. Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Phải trả đến Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (*)	129.302.586.000	-
- Phải trả tiền mượn Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (**)	183.501.620.000	178.101.620.000
<b>Cộng</b>	<b>312.804.206.000</b>	<b>178.101.620.000</b>

(\*) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 2018/HĐHTĐT/SGR-SGRES ngày 30/01/2018, Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside đầu tư vào Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn trong thời gian tối đa 12 tháng và sẽ được nhận 50% khoản sinh lợi từ việc thực hiện dự án đầu tư bằng vốn của Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside.

(\*\*) Phải trả tiền mượn ngắn hạn Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo Biên bản thỏa thuận mượn tiền ngày 30/12/2017 với thời hạn mượn tiền đến ngày 30/12/2019.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>143.373.319.000</b>	<b>143.373.319.000</b>	<b>190.489.883.000</b>	<b>190.489.883.000</b>
- Vay cá nhân (1)	11.223.319.000	11.223.319.000	20.839.883.000	20.839.883.000
- Vay Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	137.500.000.000	137.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (2)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	32.150.000.000	32.150.000.000	32.150.000.000	32.150.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (4)	8.150.000.000	8.150.000.000	8.150.000.000	8.150.000.000
- Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (3)	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>72.000.000.000</b>	<b>72.000.000.000</b>	<b>104.150.000.000</b>	<b>104.150.000.000</b>
- Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (3)	72.000.000.000	72.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu (4)	-	-	8.150.000.000	8.150.000.000
<b>Cộng</b>	<b>215.373.319.000</b>	<b>215.373.319.000</b>	<b>294.639.883.000</b>	<b>294.639.883.000</b>

**Thuyết minh các khoản vay :**

(1) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo (\*).

(\*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm

	31/12/2018	01/01/2018
Ông Phạm Thu	349.000.000	6.300.000.000
Ông Phạm Tuấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	-	3.450.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.349.000.000</b>	<b>11.750.000.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07361/18MN/HĐTD ngày 11/5/2018. Hạn mức: 100 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm. Mục đích vay thanh toán cho nhà thầu thi công thực hiện dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông (tại thửa đất 177, tờ bản đồ số 41, phường An Phú Đông, quận 12). Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông (tại thửa đất 177, tờ bản đồ số 41, phường An Phú Đông, quận 12); Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ đầu tư tại HDBank.
- (3) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LA201701414 ngày 29/09/2017. Số tiền vay 120.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 9,5%/năm, từ ngày 12/12/2018 áp dụng lãi suất là 8,3%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM với giá trị tài sản đảm bảo là: 65.443.460.140 VND; Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng với số dư tiền gửi là 50 tỷ VND
- (4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 4345/HĐTDDH\_DN/168 ngày 29/9/2016. Hạn mức: 27 tỷ VND. Thời hạn vay 30 tháng. Lãi suất: 10,5%. Mục đích vay thanh toán bù đắp tiền sử dụng đất thuộc dự án chung cư An Phú River View và An Phú Residence tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú River View tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là: 265.662.000.000 VND; Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú Residence tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là: 288.967.000.000 VND; Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ đầu tư tại HDBank; Khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã giải chấp có Bảo lãnh thanh toán /cam kết thanh toán của TCTD khác; Toàn bộ quyền khai thác và lợi ích phát sinh từ dự án Chung cư An Phú River View và An Phú Residence; Toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Phú River View và An Phú Residence.

**19. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 38.

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

	Năm 2018	Năm 2017
Vốn góp của chủ sở hữu	455.399.180.000	395.999.890.000
Vốn góp đầu năm	395.999.890.000	198.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	59.399.290.000	197.999.890.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	455.399.180.000	395.999.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	98.999.945.000	237.516.708.052
<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	45.539.918	39.599.989
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	45.539.918	39.599.989
Cổ phiếu phổ thông	45.539.918	39.599.989
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.539.907	39.599.978
Cổ phiếu phổ thông	45.539.907	39.599.978
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	270.512.764.899	217.872.234.670
<b>Cộng</b>	<b>270.512.764.899</b>	<b>217.872.234.670</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán và cung cấp dịch vụ	215.228.841.295	119.219.878.339
<b>Cộng</b>	<b>215.228.841.295</b>	<b>119.219.878.339</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lãi tiền gửi	1.074.750.747	6.722.285.062
Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	292.304.329	517.102.134
Cổ tức, lợi nhuận được chia	936.000.000	51.595.400.000
Doanh thu tài chính khác	139.740.479.213	-
<b>Cộng</b>	<b>142.043.534.289</b>	<b>58.834.787.196</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lãi tiền vay	16.336.530.155	7.417.845.878
(Hoàn nhập/) dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(362.181.619)	255.359.595
Chi phí môi giới chuyển nhượng vốn góp	5.300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>21.274.348.536</b>	<b>7.673.205.473</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới căn hộ	4.327.802.796	-
Chi phí bằng tiền khác	1.579.800.002	-
<b>Cộng</b>	<b>5.907.602.798</b>	<b>-</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	12.883.577.526	13.524.006.849
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.232.946.030	1.217.101.583
Thuế, phí và lệ phí	43.876.104	69.065.764
Chi phí dự phòng	10.770.000	241.130.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	12.139.809.811	10.557.970.163
<b>Cộng</b>	<b>26.310.979.471</b>	<b>25.609.274.359</b>
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>142.993.695.592</b>	<b>142.646.615.650</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng	(95.168.504)	(51.595.400.000)
840.831.496		-
+ Chi phí không hợp lệ	840.831.496	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(936.000.000)	(51.595.400.000)
+ Cổ tức nhận được	(936.000.000)	(51.595.400.000)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)	Năm 2018	Năm 2017
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	142.898.527.088	91.051.215.650
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)	1.448.456.694	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)	141.450.070.394	91.051.215.650
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28.434.859.700	18.210.243.130
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	557.080.768	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	<b>28.991.940.468</b>	<b>18.210.243.130</b>

**10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**10.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018</b>		
VND	+100	4.146.790.141
VND	-100	(4.146.790.141)
<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017</b>		
VND	+200	(4.120.063.602)
VND	-200	4.120.063.602

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**10.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Phải thu về cho vay**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các đơn vị thành viên và cán bộ công nhân viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng kế hoạch cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

**Quá hạn bị suy giảm****Ngày 31 tháng 12 năm 2018**

>181 ngày	5.891.826.107
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>5.891.826.107</b>
Dự phòng giảm giá trị	(5.891.826.107)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>-</b>

**Ngày 31 tháng 12 năm 2017**

>181 ngày	5.881.056.107
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>5.881.056.107</b>
Dự phòng giảm giá trị	(5.881.056.107)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>-</b>

**10.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	143.373.319.000	72.000.000.000	-	215.373.319.000
Phải trả người bán	108.230.083.549	-	-	108.230.083.549
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	431.239.766.478	-	-	431.239.766.478
<b>Cộng</b>	<b>682.843.169.027</b>	<b>72.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>754.843.169.027</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
Các khoản vay và nợ	190.489.883.000	104.150.000.000	-	294.639.883.000
Phải trả người bán	15.918.402.912	-	-	15.918.402.912
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	110.467.453.548	480.101.620.000	-	590.569.073.548
<b>Cộng</b>	<b>316.875.739.460</b>	<b>584.251.620.000</b>	<b>-</b>	<b>901.127.359.460</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, phải thu khách hàng, hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số 6 - Phải thu khác).

**11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem thuyết minh trang 39.**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	31/12/2018	01/01/2018
- Giá trị khoản tiền có kỳ hạn 03 tháng	50.000.000.000	50.000.000.000

Lý do: Khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng NN&PTNT - CN Đông Sài Gòn đang thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng không được sử dụng.

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2018	Năm 2017
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	102.000.000.000	463.950.000.000

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2018	Năm 2017
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	38.700.564.000	203.193.603.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính: Không có.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	426.752.236	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	144.863.064.545	(59.349.371.000)
		Lãi phải trả do chậm thanh toán	5.653.088.253	(5.653.088.253)
		Mượn tiền	147.400.000.000	(183.501.620.000)
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	21.661.928	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	145.792.727	-
		Cho vay	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.525.777	-
		Cho vay	2.850.000.000	12.350.000.000
		Cho mượn tiền	-	9.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	17.429.339	-
		Góp vốn	7.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	382.604.536	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	5.793.364.557	(2.717.590.503)
		Mượn tiền	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐT&XD Kinh doanh nhà Gia Định	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	95.051.581	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	6.549.893.228	(1.750.688.713)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ	1.739.090.910	(16.000.000)
		Cho vay	-	500.000.000
		Phải thu khách hàng	-	722.034.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Công ty liên kết	Doanh thu bồi hoàn tiền đền bù	45.691.159.000	(234.878.593.444)
		Phải trả khác	693.151.000	(129.302.586.000)
		Trả nợ ngắn hạn	137.500.000.000	-
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Chi phí lãi vay	361.586.300	-
		Vay ngắn hạn	-	(349.000.000)
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	379.500.008	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả)
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	Chi phí lãi vay Vay ngắn hạn	199.999.997 -	- (2.000.000.000)
<b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2018</b>			<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		Thu nhập	6.409.850.236	10.851.565.310
<b>Cộng</b>			<b>6.409.850.236</b>	<b>10.851.565.310</b>

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Các chi nhánh của Công ty tọa lạc ở địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hà Nội và hạch toán phụ thuộc. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**5. Hoạt động liên tục:**

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THU



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.891.826.107	-		5.881.056.107	-	
Công ty Sông Cầu	630.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	630.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi
Ông Lê Sơn Ca	300.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	300.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	4.961.826.107	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi	4.951.056.107	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	5.163.701.918	6.002.973.773	7.171.345.898	394.458.976	<b>18.732.480.565</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	499.700.000	-	-	<b>499.700.000</b>
Số dư cuối năm	5.163.701.918	6.502.673.773	7.171.345.898	394.458.976	<b>19.232.180.565</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.081.093.146	5.658.824.511	4.319.883.717	394.458.976	<b>13.454.260.350</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	206.548.076	318.845.142	707.552.812	-	<b>1.232.946.030</b>
Số dư cuối năm	3.287.641.222	5.977.669.653	5.027.436.529	394.458.976	<b>14.687.206.380</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	2.082.608.772	344.149.262	2.851.462.181	-	<b>5.278.220.215</b>
Số dư cuối năm	1.876.060.696	525.004.120	2.143.909.369	-	<b>4.544.974.185</b>

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.772.522.821 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.11. Các khoản đầu tư tài chính****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>167.136.000.000</b>	<b>(1.604.909.616)</b>	<b>165.531.090.384</b>	<b>541.133.633.649</b>	<b>(1.967.091.235)</b>	<b>539.166.542.414</b>
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (1)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định (2)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	15.071.633.649	(361.684.300)	14.709.949.349
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (3)	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch (4)	44.636.000.000	(1.604.909.616)	43.031.090.384	44.636.000.000	(1.605.406.935)	43.030.593.065
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (5)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (6)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	-	-	-	403.426.000.000	-	403.426.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên kết	250.494.000.000	-	250.494.000.000	238.494.000.000	-	238.494.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (7)	994.000.000	-	994.000.000	994.000.000	-	994.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (8)	237.500.000.000	-	237.500.000.000	237.500.000.000	-	237.500.000.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (9)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	3.224.793.200	-	3.224.793.200	3.224.793.200	-	3.224.793.200
+ Công ty CP Vicosimex	2.730.000.000	-	2.730.000.000	2.730.000.000	-	2.730.000.000
+ Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	-	494.793.200	494.793.200	-	494.793.200
<b>Cộng</b>	<b>420.854.793.200</b>	<b>(1.604.909.616)</b>	<b>419.249.883.584</b>	<b>782.852.426.849</b>	<b>(1.967.091.235)</b>	<b>780.885.335.614</b>

**- Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:**

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 01 tháng 03 năm 2018). Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 60.000.000.000 VND, đạt tỷ lệ 100% tổng vốn thực góp tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô. Trong năm 2018, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 75,57%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 17.500.000.000 VND, đạt tỷ lệ 75,57% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007, do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ hai, ngày 16 tháng 11 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10 tỷ đồng. Trong đó, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 80%. Trong năm 2018, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp đủ 8 tỷ đồng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 13 tháng 10 năm 2016). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 79,29%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 44.636.000.000 VND đạt tỷ lệ 89,27% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch. Trong năm 2018, Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 07 năm 2017. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn là 30.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 30.000.000.000 VND.

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 ngày 28 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 6, ngày 24 tháng 10 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BĐS Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp đủ 7.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ góp vốn là 70%. Trong năm 2018, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 49,7%. Trong năm 2018, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314315794 ngày 28 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần 2 ngày 22 tháng 01 năm 2018). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside là 950.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp đủ 237.500.000.000 VND. Công ty đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng cơ bản.

(9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 12.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	198.000.000.000	1.940.000	(110.000)	286.161.403.405	484.163.233.405
Tăng vốn	197.999.890.000	-	-	-	197.999.890.000
Lợi nhuận	-	-	-	124.436.372.520	124.436.372.520
Chia cổ tức	-	-	-	(237.516.708.052)	(237.516.708.052)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>395.999.890.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>165.081.067.873</b>	<b>561.082.787.873</b>
Số dư đầu năm nay	395.999.890.000	1.940.000	(110.000)	165.081.067.873	561.082.787.873
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	59.399.290.000	-	-	(59.399.290.000)	-
Lợi nhuận	-	-	-	114.001.755.124	114.001.755.124
Chia cổ tức	-	-	-	(39.600.655.000)	(39.600.655.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>455.399.180.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>180.082.877.997</b>	<b>635.483.887.997</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
- Phải thu khách hàng	64.872.009.422	(271.034.695)	85.686.817.792	(271.034.695)	64.600.974.727	85.415.783.097
- Phải thu về cho vay	111.900.000.000	-	15.200.000.000	-	111.900.000.000	15.200.000.000
- Phải thu khác	88.518.681.371	(1.468.190.000)	94.412.977.090	(1.457.420.000)	87.050.491.371	92.955.557.090
- Tiền và các khoản tương đương tiền	518.152.333.130	-	73.436.702.893	-	518.152.333.130	73.436.702.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>783.443.023.923</b>	<b>(1.739.224.695)</b>	<b>268.736.497.775</b>	<b>(1.728.454.695)</b>	<b>781.703.799.228</b>	<b>267.008.043.080</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	215.373.319.000	-	294.639.883.000	-	215.373.319.000	294.639.883.000
- Phải trả người bán	108.230.083.549	-	15.918.402.912	-	108.230.083.549	15.918.402.912
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	431.239.766.478	-	590.569.073.548	-	431.239.766.478	590.569.073.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>754.843.169.027</b>	<b>-</b>	<b>901.127.359.460</b>	<b>-</b>	<b>754.843.169.027</b>	<b>901.127.359.460</b>