

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 42

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiểm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60792124/20266758-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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




Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Ernest Y. Phó
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1



Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.201.586.381.972	3.080.642.514.468
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	77.923.444.553	45.266.230.986
111	1. Tiền		20.923.444.553	20.266.230.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.000.000.000	25.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		267.602.010.086	287.173.753.855
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	107.936.949.893	171.376.332.862
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	95.854.258.807	116.022.605.998
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	72.830.887.810	14.259.110.719
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(9.020.086.424)	(14.484.295.724)
140	III. Hàng tồn kho	8	2.834.535.322.243	2.731.509.169.921
141	1. Hàng tồn kho		2.853.847.987.459	2.748.031.382.773
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.312.665.216)	(16.522.212.852)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		21.525.605.090	16.693.359.706
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	21.525.605.090	16.693.359.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		302.232.898.700	441.734.803.631
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		22.355.773.133	10.942.914.392
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.168.711.449	3.528.095.449
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	25.036.424.512	13.623.565.771
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(5.849.362.828)	(6.208.746.828)
220	II. Tài sản cố định		60.881.046.087	60.619.616.773
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	22.957.350.829	22.695.921.515
222	Nguyên giá		52.650.406.784	49.638.243.148
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.693.055.955)	(26.942.321.633)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.923.695.258	37.923.695.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	44.488.479.575	47.171.562.797
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.588.600.773)	(19.905.517.551)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	2.835.163.636
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	2.835.163.636
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	161.193.230.635	312.538.313.139
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.1	127.362.910.635	278.707.993.139
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	42.755.320.000	42.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.314.369.270	7.627.232.894
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		96.788.656	405.323.608
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	13.217.580.614	7.221.909.286
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.503.819.280.672	3.522.377.318.099

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.912.158.920.078	1.943.698.840.926
310	I. Nợ ngắn hạn		998.529.402.135	1.273.489.466.491
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	97.058.270.145	79.438.301.509
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	62.100.945.272	399.336.258.704
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	24.280.473.610	14.198.486.037
314	4. Phải trả người lao động		924.075.000	1.053.885.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	61.799.336.104	70.271.938.491
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		160.956.667	335.317.967
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	83.012.873.612	39.613.118.308
320	8. Vay ngắn hạn	20	656.240.186.144	661.721.016.561
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.619.591.146	6.593.774.479
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		332.694.435	927.369.435
330	II. Nợ dài hạn		913.629.517.943	670.209.374.435
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	727.809.362.201	298.474.899.790
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác		3.886.616.840	3.820.892.240
338	4. Vay dài hạn	20	174.000.000.000	359.755.293.503
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.471.266.364	2.696.016.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.591.660.360.594	1.578.678.477.173
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.591.660.360.594	1.578.678.477.173
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	21.1	470.571.611	470.571.611
415	4. Cổ phiếu quỹ	21.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	63.411.110.933	59.452.912.036
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	88.260.955.762	79.061.231.305
421a	- Lợi nhuận (lỗ) lũy kế đến cuối năm trước		6.542.651.282	(102.746.639)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm hiện hành		81.718.304.480	79.163.977.944
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.792.833.075	9.968.873.008
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.503.819.280.672	3.522.377.318.099

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	621.621.062.399	599.073.782.054
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(519.329.754.909)	(482.657.508.929)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		102.291.307.490	116.416.273.125
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	10.770.427.692	1.911.431.638
22	5. Chi phí tài chính	24	(6.222.210.800)	(1.161.743.159)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.072.683.531)	(1.133.460.140)
24	6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	13.1	(230.717.503)	30.417.224
25	7. Chi phí bán hàng	25	(8.168.708.844)	(7.534.807.159)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(21.321.835.924)	(32.450.513.916)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		77.118.262.111	77.211.057.753
31	10. Thu nhập khác	26	17.459.732.431	10.182.939.987
32	11. Chi phí khác	26	(9.805.905.059)	(3.847.673.595)
40	12. Lợi nhuận khác	26	7.653.827.372	6.335.266.392
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		84.772.089.483	83.546.324.145
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(8.347.909.590)	(4.812.643.204)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	5.995.671.328	2.987.455.179
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		82.419.851.221	81.721.136.120
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		81.718.304.480	79.163.977.944
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		701.546.741	2.557.158.176
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	1.190	1.153
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4	1.190	1.153



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		84.772.089.483	83.546.324.145
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	10, 12	5.433.817.544	5.160.274.736
03	Các khoản dự phòng		2.767.925.731	13.285.943.127
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.513.884.281)	(1.917.391.788)
06	Chi phí lãi vay	24	6.072.683.531	1.133.460.140
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		88.532.632.008	101.208.610.360
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		75.774.413.337	(52.775.486.433)
10	Tăng hàng tồn kho		(14.242.827.034)	(109.107.461.670)
11	Tăng các khoản phải trả		122.929.151.169	45.983.991.310
12	Tăng chi phí trả trước		(4.523.710.432)	(14.628.321.172)
14	Tiền lãi vay đã trả		(111.390.316.928)	(1.275.793.487)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.543.914.398)	(2.864.872.050)
20	Lưu chuyển tiền từ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		150.535.427.722	(33.459.333.142)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(177.000.000)	(5.398.100.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.1	(1.775.346.768)	(44.719.129.593)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.581.355.000	64.387.570.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.665.388.552	1.886.974.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		97.294.396.784	16.157.314.971
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	470.494.553.670	443.170.536.261
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(661.730.677.590)	(431.457.291.373)
36	Cổ tức đã trả		(23.936.487.019)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(215.172.610.939)	11.713.244.888

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

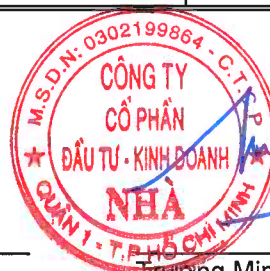
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		32.657.213.567	(5.588.773.283)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		45.266.230.986	50.855.004.269
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	77.923.444.553	45.266.230.986



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNDKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có một công ty con, Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Trụ sở đăng ký của IC tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu của IC.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 172 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 154 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 Hàng tồn kho - bất động sản tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho - bất động sản tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Nhóm Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà	25 – 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 năm 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.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 này 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; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền mặt	11.168.881.728	8.958.104.241
Tiền gửi ngân hàng	9.754.562.825	11.308.126.745
Các khoản tương đương tiền (*)	57.000.000.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	77.923.444.553	45.266.230.986

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng lãi suất theo mức lãi suất 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	107.936.949.893	171.376.332.862
Khách hàng dự án Long Thới	59.601.830.459	120.958.409.587
Công ty TNHH XD Nam Hải	21.643.402.000	12.647.143.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	7.864.490.403	9.364.490.403
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	-	8.100.000.000
Khác	18.827.227.031	20.306.289.872
Dài hạn	3.168.711.449	3.528.095.449
Phải thu các bên khác	3.168.711.449	3.528.095.449
TỔNG CỘNG	111.105.661.342	174.904.428.311
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.292.706.424)	(14.484.295.724)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(3.130.962.579)	(3.490.346.579)

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	74.603.787.441	137.090.009.642
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	32.427.549.822	33.365.590.122
Phải thu từ hoạt động khác	905.612.630	920.733.098
TỔNG CỘNG	107.936.949.893	171.376.332.862
Dài hạn		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	1.130.613.959	1.130.613.959
Phải thu từ hoạt động khác	2.038.097.490	2.397.481.490
TỔNG CỘNG	3.168.711.449	3.528.095.449

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5% - 10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	59.601.830.459	120.958.409.587
Dự án 6B (i)	9.436.888.765	10.103.728.389
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	2.033.636.000	2.230.239.449
Dự án Phong Phú (i)	1.857.400.000	2.101.760.000
Cao ốc An Khang (i)	1.674.032.217	1.674.032.217
Dự án Bình Hòa (i)	-	21.840.000
TỔNG CỘNG	74.603.787.441	137.090.009.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu và các cơ quan Nhà nước liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình (Dự án Long Bình, Quận 9)	19.899.197.600	19.899.197.600
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông (Lô số 6, dự án 6B)	12.927.603.431	12.927.603.431
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.572.762.755	12.572.762.755
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông (dự án Thiên Phú, Đắk Nông)	-	20.300.000.000
Các nhà cung cấp khác	50.454.695.021	50.323.042.212
TỔNG CỘNG	95.854.258.807	116.022.605.998

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	72.830.887.810	14.259.110.719
Thành viên Ban quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	43.850.000.000	-
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ	8.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	6.444.535.729	374.053.280
Ứng trước cho nhân viên Công ty Cổ phần May Thăng Long	4.300.000.000	5.650.000.000
Khác	2.379.741.347	2.422.983.247
	1.794.760.000	1.794.760.000
	5.961.850.734	4.017.314.192
Dài hạn	25.036.424.512	13.623.565.771
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	17.668.814.202	8.522.604.164
Công ty Cổ phần Hoàng Hải - dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương - dự án Thủ Dầu Một	1.592.901.607	2.439.901.607
Khác	3.113.648.703	-
TỔNG CỘNG	97.867.312.322	27.882.676.490
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.727.380.000)	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	52.424.410.715	25.442.774.883
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	45.442.901.607	2.439.901.607

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Chi phí hoa hồng môi giới	21.139.034.881	16.147.416.768	
Khác	386.570.209	545.942.938	
TỔNG CỘNG	21.525.605.090	16.693.359.706	

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	28.349.789.734	14.190.246.455	5.657.467.366	1.440.739.593	49.638.243.148
Mua trong năm	-	42.000.000	-	135.000.000	177.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	2.636.363.636	-	198.800.000	2.835.163.636
Số cuối năm	28.349.789.734	16.868.610.091	5.657.467.366	1.774.539.593	52.650.406.784
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	2.187.061.357	3.840.210.043	1.400.394.544	11.708.479.124
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	14.141.605.501	6.356.879.004	5.169.977.142	1.273.859.986	26.942.321.633
Khấu hao trong năm	962.759.093	1.536.739.472	190.516.369	60.719.388	2.750.734.322
Số cuối năm	15.104.364.594	7.893.618.476	5.360.493.511	1.334.579.374	29.693.055.955
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	14.208.184.233	7.833.367.451	487.490.224	166.879.607	22.695.921.515
Số cuối năm	13.245.425.140	8.974.991.615	296.973.855	439.960.219	22.957.350.829

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Số tiền này thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 là 26.471.477.820 VND, quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 là 11.101.600.430 VND và quyền sử dụng đất tại Lô B16, Khu dân cư 13E, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh là 350.617.008 VND.

Trong đó, quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND Đất và nhà (*)
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	67.077.080.348
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	19.905.517.551
Hao mòn trong năm	2.683.083.222
Số cuối năm	22.588.600.773
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	47.171.562.797
Số cuối năm	44.488.479.575

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(*) Bao gồm trong đất và nhà, chi tiết các bất động sản được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).
- Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.197.906.030	9.633.426.724
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(3.070.539.001)	(1.697.689.307)
SỐ TIỀN THUẦN	6.127.367.029	7.935.737.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	127.362.910.635	278.707.993.139
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2)	42.755.320.000	42.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>161.193.230.635</u>	<u>312.538.313.139</u>

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>% sở hữu</i>	<i>% quyền biểu quyết</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>% quyền biểu quyết</i>
Phạm Gia Construction Limited Company ("PG") (*)	-	-	46,19	46,19
Saigon – Binh Duong Investment Corporation ("SGBD") (**)	64,32	37,40	64,38	37,40
Long Binh Construction – Trading – Producing Joint Stock Company ("LB")	36,36	36,36	36,36	36,36

(*) Trong năm, nhóm Công ty đã thanh lý toàn bộ cổ phần của Phạm Gia cho bà Lại Thị Hoàng Yến với tổng giá trị 160.968.925.000 VND theo thỏa thuận số 2160/HDCNV/NPG ngày 05 tháng 12 năm 2017.

(**) Phần lợi ích sở hữu của nhóm Công ty ở SGBD tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 64,32% dựa trên phần vốn góp thực tế (37,4% dựa trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nhóm Công ty vẫn trình bày khoản đầu tư vào SGBD như là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì theo biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 11 tháng 08 năm 2017, tất cả cổ đông của SGBD cam kết tiếp tục góp vốn theo như Giấy chứng nhận đầu tư. Do đó, SGBD sẽ không trở thành con của nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày như sau:

	PG	SGBD	LB	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	150.968.925.000	112.199.143.239	21.000.000.000	284.168.068.239
Giảm trong năm	(150.968.925.000)	-	-	(150.968.925.000)
Số cuối năm	-	112.199.143.239	21.000.000.000	133.199.143.239
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:				
Số đầu năm	-	(3.234.451.072)	(2.225.624.028)	(5.460.075.100)
Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	-	(378.487.564)	147.770.061	(230.717.503)
Cổ tức	-	-	(145.440.000)	(145.440.000)
Số cuối năm	-	(3.612.938.636)	(2.223.293.967)	(5.836.232.603)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	150.968.925.000	108.964.692.167	18.774.375.972	278.707.993.139
Số cuối năm	-	108.586.204.602	18.776.706.033	127.362.910.635

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ sở hữu %
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	5,31	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	5.466.500.000	-	5.466.500.000	10,93	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	3.100.000.000	-	3.100.000.000	1,61	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Vĩnh Điện	188.820.000	-	188.820.000	188.820.000	-	188.820.000	0,06	0,06
TỔNG CỘNG	42.755.320.000	(8.925.000.000)	33.830.320.000	42.755.320.000	(8.925.000.000)	33.830.320.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	91.573.777.652	108.082.777.284
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 24)	6.072.683.531	1.133.460.140
TỔNG CỘNG	97.646.461.183	109.216.237.424

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	95.497.615.600	77.877.646.964
<i>Công ty TNHH MTV</i>		
<i>Thương mại Thép Hải Hưng</i>	22.377.719.241	16.225.772.804
<i>Công ty TNHH Thương mại</i>		
<i>Dịch vụ Phú Phú Sương</i>	18.653.019.599	17.256.898.882
<i>Công ty TNHH Thương mại Hưng Nam Lợi</i>	3.151.171.000	10.347.920.930
<i>Khác</i>	51.315.705.760	34.047.054.348
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.560.654.545	1.560.654.545
TỔNG CỘNG	97.058.270.145	79.438.301.509

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	62.100.945.272	399.336.258.704
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	33.156.855.179	298.379.469.311
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	14.416.436.573	17.554.360.673
Nhận tạm ứng liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty Phạm Gia	-	64.387.570.000
Các dự án khác	14.527.653.520	19.014.858.720
Dài hạn	727.809.362.201	298.474.899.790
Dự án Terra Royal	575.779.496.632	145.242.173.311
Dự án 6A	109.530.829.000	109.799.029.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	23.107.818.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	9.409.639.869	11.724.500.779
TỔNG CỘNG	789.910.307.473	697.811.158.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP VÀ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	9.779.177.332	31.321.149.303	(27.832.534.477)	13.267.792.158
Thuế thu nhập cá nhân	814.685.084	2.193.867.167	(2.538.174.411)	470.377.840
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.177.120.562	14.418.392.039	(6.543.914.398)	9.051.598.203
Thuế khác	2.427.503.059	555.024.772	(1.491.822.422)	1.490.705.409
TỔNG CỘNG	14.198.486.037	48.488.433.281	(38.406.445.708)	24.280.473.610

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910	
Chi phí lãi vay	15.175.108.566	28.918.964.311	
Chi phí xây dựng	1.811.160.418	2.348.102.270	
Khác	7.783.427.210	1.975.232.000	
TỔNG CỘNG	61.799.336.104	70.271.938.491	

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Cổ tức phải trả	71.880.602.705	27.170.761.724	
Nhận đặt cọc	4.597.000.000	5.367.000.000	
Khác	6.535.270.907	7.075.356.584	
TỔNG CỘNG	83.012.873.612	39.613.118.308	

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

20. VAY

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
Vay ngắn hạn	661.721.016.561	196.494.553.670	(661.730.677.590)	459.755.293.503	656.240.186.144
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	265.000.000.000	-	(265.009.661.029)	459.755.293.503	459.745.632.474
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	396.421.016.561	182.494.553.670	(396.421.016.561)	-	182.494.553.670
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.3)	300.000.000	14.000.000.000	(300.000.000)	-	14.000.000.000
Vay dài hạn	359.755.293.503	274.000.000.000	-	(459.755.293.503)	174.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	359.755.293.503	274.000.000.000	-	(459.755.293.503)	174.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.021.476.310.064	470.494.553.670	(661.730.677.590)	-	830.240.186.144

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
20.1	Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:	VND				
	Ngân hàng Bưu điện Liên Việt	36.700.000.000	Từ ngày 8 tháng 8 năm 2018 đến ngày 7 tháng 8 năm 2019	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,1	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	20.800.000.000	Từ ngày 29 tháng 8 năm 2017 đến ngày 5 tháng 4 năm 2019	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,3	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (tiếp theo)					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV- 201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	25.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2018 đến ngày 26 tháng 10 năm 2019	Phát triển dự án Terra Royal	10,5	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển					
Hợp đồng vay số: 01/2017/93512/HDTD	99.994.553.670	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2018 đến ngày 21 tháng 5 năm 2019	Phát triển dự án bất động sân và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,5	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú và Cao ốc An Khang, Đường số 19, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

182.494.553.670

TỔNG CỘNG

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	74.000.000.000 VND	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2018 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Phát triển dự án Terra Royal	10,5	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số: 2235TT/15/HDTDTDH-DN/068	359.745.632.474	Từ ngày 17 tháng 9 năm 2017 đến ngày 24 tháng 8 năm 2019	Phát triển dự án Terra Royal	11	<ul style="list-style-type: none"> Bất động sản và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (Thuyết minh số 8) Bất động sản và quyền khai thác các lợi ích từ dự án Terra Royal; và (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tiếp theo)					
Hợp đồng vay số: 04660/18MN/HDTD	200.000.000.000	Từ ngày 13 tháng 4 năm 2018 đến ngày 12 tháng 4 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	11	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Tera Royal (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, phường 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	633.745.632.474				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	459.745.632.474				
Vay dài hạn	174.000.000.000				

20.3 Vay cá nhân

Đây là khoản vay tín chấp với số tiền 14.000.000.000 VND từ cá nhân cho mục đích tài trợ chi phí xây dựng cho dự án The Terra Royal, Quận 3 có thời hạn từ ngày 20 tháng 08 năm 2018 tới ngày trả với lãi suất 5,4% một năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	28.686.730.753	1.515.959.623.853
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	79.163.977.943	79.163.977.943
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(24.687.920.034)	(24.687.920.034)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.904.908.149	470.571.611	(3.814.689.358)	(1.439.209.598)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(286.868.000)	(286.868.000)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	59.452.912.036	470.571.611	79.061.231.304	1.568.709.604.164
Năm nay							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	59.452.912.036	470.571.611	79.061.231.304	1.568.709.604.164
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	81.718.304.480	81.718.304.480
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(68.646.328.000)	(68.646.328.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	3.958.198.897	-	(3.080.612.223)	877.586.674
Giảm khác	-	-	-	-	-	(791.639.799)	(791.639.799)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	88.260.955.762	1.581.867.527.519

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức công bố	68.646.328.000	24.026.214.800

21.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu phổ thông				
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

21.4 Lãi trên cổ phiếu

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	81.718.304.480	79.163.977.944
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	68.646.328	68.646.328
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.190	1.153
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.190	1.153

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>621.621.062.399</u>	<u>599.073.782.054</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	503.066.363.424	476.491.590.646
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	104.683.943.979	107.175.084.964
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.870.754.996	15.407.106.444

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý công ty liên kết	8.079.213.232	-
Thu nhập tiền lãi	2.370.380.260	1.364.781.638
Cổ tức nhận được	320.834.200	546.650.000
TỔNG CỘNG	<u>10.770.427.692</u>	<u>1.911.431.638</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	440.738.602.031	377.997.775.975
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	73.462.332.331	99.869.289.254
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.128.820.547	4.790.443.700
TỔNG CỘNG	<u>519.329.754.909</u>	<u>482.657.508.929</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.072.683.531	1.133.460.140
Khác	149.527.269	28.283.019
TỔNG CỘNG	<u>6.222.210.800</u>	<u>1.161.743.159</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	8.168.708.844	7.534.807.159
Chi phí hoa hồng bán hàng	8.153.708.844	7.534.807.159
Chi phí khác	15.000.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.321.835.924	32.450.513.916
Chi phí lương nhân viên	13.561.813.371	14.499.545.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.981.802.971	5.154.279.955
Chi phí khấu hao	1.843.096.764	2.119.839.968
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng	(5.794.791.000)	6.359.232.743
Chi phí khác	4.729.913.818	4.317.615.345
TỔNG CỘNG	<u>29.490.544.768</u>	<u>39.985.321.075</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	17.459.732.431	10.182.939.987
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng mua bán	8.855.140.341	5.666.675.726
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	6.622.576.779	738.748.722
Thu nhập từ cho thuê	266.509.105	1.575.529.638
Thu nhập khác	1.715.506.206	2.201.985.901
Chi phí khác	(9.805.905.059)	(3.847.673.595)
Chi phí từ việc dừng dự án Đắc Nông	(5.164.970.451)	-
Chi phí đền bù dự án Bình Hòa	(1.155.520.000)	(1.888.376.861)
Phạt thuế	(1.052.218.473)	-
Chi phí khác	(2.433.196.135)	(1.959.296.734)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>7.653.827.372</u>	<u>6.335.266.392</u>

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án	440.738.602.031	377.997.775.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.444.135.302	105.023.569.209
Chi phí lương nhân viên	13.561.813.371	14.499.545.905
Chi phí hoa hồng bán hàng	8.153.708.844	7.534.807.159
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10 và 12)	5.433.817.544	5.160.274.736
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(5.794.791.000)	6.359.232.743
Chi phí khác	6.283.013.585	6.067.624.277
TỔNG CỘNG	<u>548.820.299.677</u>	<u>522.642.830.004</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.347.909.590	4.812.643.204
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(5.995.671.328)</u>	<u>(2.987.455.179)</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.352.238.262</u>	<u>1.825.188.025</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>84.772.089.483</u>	<u>83.546.324.145</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	16.954.417.897	16.709.264.829
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	933.028.978	2.556.166.717
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	(15.534.405.981)	(17.324.830.076)
Cổ tức được nhận	(64.166.840)	(109.330.000)
Chia lỗ (lãi) từ các công ty liên kết	46.143.501	(6.083.445)
Khác	<u>17.220.707</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>2.352.238.262</u>	<u>1.825.188.025</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	13.014.984.614	6.974.363.286	6.040.621.328	3.103.884.075
Trợ cấp thôi việc phải trả	202.596.000	247.546.000	(44.950.000)	(116.428.896)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	13.217.580.614	7.221.909.286		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			5.995.671.328	2.987.455.179

28.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 115.192.171.045 VND (31 tháng 12 năm 2017: 192.864.200.950 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ được tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
2014	2019	284.042.164.481	(168.849.993.436) (**)	-	115.192.171.045

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(**) Số tiền này bao gồm khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 91.177.963.531 VND và khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ trong năm này là 77.672.029.905 VND.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng lỗ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	43.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Trả nợ vay Góp vốn Ứng trước	847.000.000 - -	- 44.719.129.593 642.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	-	2.857.750.463

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan

Nhóm Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	<u>12.572.762.755</u>	<u>12.572.762.755</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	43.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi Tạm ứng	1.592.901.607 -	1.592.901.607 847.000.000
TỔNG CỘNG			<u>45.442.901.607</u>	<u>2.439.901.607</u>

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	<u>1.560.654.545</u>	<u>1.560.654.545</u>
--	-------------	------------------	----------------------	----------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>3.925.066.000</u>	<u>4.107.505.000</u>

30. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 497.537.317.704 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 296.035.169.100 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty bán ra hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không trình bày.

32. DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Ảnh hưởng của phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số liệu được trình bày trước đây	Phân loại lại	VND Số liệu phân loại lại
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải trả ngắn hạn khác	43.323.482.800	(3.820.892.240)	39.502.590.560
Phải trả dài hạn khác	-	3.820.892.240	3.820.892.240

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019