

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 41

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 kiêm 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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 26 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60792124/20266758

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 26 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN 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 RIÊNG
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		3.223.725.017.932	3.064.432.322.613
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	77.336.422.978	43.658.881.289
111	1. Tiền		20.336.422.978	18.658.881.289
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.000.000.000	25.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		289.265.817.693	312.094.566.752
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	99.525.710.758	161.339.596.727
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	120.583.887.559	145.223.653.740
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	72.616.983.376	14.039.316.285
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(3.460.764.000)	(8.508.000.000)
140	III. Hàng tồn kho	8	2.835.983.742.380	2.690.882.846.520
141	1. Hàng tồn kho		2.852.912.014.633	2.707.735.918.773
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(16.928.272.253)	(16.853.072.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		21.139.034.881	17.796.028.052
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	21.139.034.881	16.147.416.768
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	1.648.611.284
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		306.978.666.981	463.557.681.223
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		19.242.124.430	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	21.922.775.809	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		49.818.516.417	57.485.952.236
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	12.245.438.167	19.912.873.986
222	Nguyên giá		32.213.089.751	39.697.471.569
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.967.651.584)	(19.784.597.583)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.573.078.250	37.573.078.250
228	Nguyên giá		37.573.078.250	37.573.078.250
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	192.951.886.547	344.290.943.198
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	133.199.143.238	284.168.068.238
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	13.3	42.755.320.000	42.755.320.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2, 13.3	(17.002.576.691)	(16.632.445.040)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		477.660.012	831.144.964
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	380.871.356	425.821.356
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.530.703.684.913	3.527.990.003.836

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		1.946.569.718.593	1.947.713.468.400
310	I. Nợ ngắn hạn		1.032.940.200.650	1.277.504.093.965
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	160.246.447.026	95.318.472.872
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	62.100.945.272	399.210.761.704
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.177.215.340	11.226.495.810
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	57.552.044.894	70.189.438.491
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		160.956.667	335.317.967
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	82.462.405.307	39.502.590.560
320	7. Vay ngắn hạn	20	656.240.186.144	661.721.016.561
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	19	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		1.584.133.966.320	1.580.276.535.436
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.584.133.966.320	1.580.276.535.436
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		62.940.539.322	58.982.340.425
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		91.468.537.785	91.569.305.798
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		18.173.139.102	13.943.866.698
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		73.295.398.683	77.625.439.100
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.530.703.684.913	3.527.990.003.836

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 RIÊNG
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	621.730.153.307	598.006.857.885
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(531.255.221.570)	(492.437.560.775)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		90.474.931.737	105.569.297.110
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	10.890.041.784	7.197.774.564
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(6.592.342.451) (6.072.683.531)	(5.905.638.079) (1.133.460.140)
25	6. Chi phí bán hàng	25	(8.168.708.844)	(7.534.807.159)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(15.974.358.272)	(25.397.844.549)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		70.629.563.954	73.928.781.887
31	9. Thu nhập khác	26	13.316.996.702	8.580.741.479
32	10. Chi phí khác	26	(10.606.211.973)	(4.767.655.370)
40	11. Lợi nhuận khác	26	2.710.784.729	3.813.086.109
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		73.340.348.683	77.741.867.996
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	-	-
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(44.950.000)	(116.428.896)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		73.295.398.683	77.625.439.100

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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		73.340.348.683	77.741.867.996
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 12	4.453.258.440	4.730.001.637
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(4.736.538.349)	12.823.679.399
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.477.163.001)	(7.197.774.564)
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		66.652.589.304	89.231.234.608
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		85.180.700.506	(71.216.555.640)
10	Tăng hàng tồn kho		(53.602.318.208)	(63.982.665.107)
11	Tăng các khoản phải trả		158.901.638.877	31.962.103.238
12	Tăng chi phí trả trước		(4.683.083.161)	(14.647.134.140)
14	Tiền lãi vay đã trả		(111.390.316.928)	(1.275.793.487)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		141.059.210.390	(29.928.810.528)
	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		(135.000.000)	(4.630.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		10.454.545.454	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.920.786.768)	(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		2.810.828.552	7.471.099.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		107.790.942.238	22.509.539.971
	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 RIÊNG (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		33.677.541.689	4.293.974.331
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		43.658.881.289	39.364.906.958
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	77.336.422.978	43.658.881.289



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 RIÊNG

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 (“CNĐKKD”) 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 đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 110 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 126).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 26 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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 năm 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, thuế 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 riêng 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.

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 do giảm giá có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của 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 tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng do 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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *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 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 riêng 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 riêng trong năm 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 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 riêng và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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 riêng 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 dùng 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 kinh doanh riêng.

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.

3.13 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.

3.14 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được xác lập.

3.16 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

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 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 riêng.

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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc 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
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 riêng 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.

Công ty chỉ được 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 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
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thông tin theo bộ phận

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.859.483.253	8.902.732.819
Tiền gửi ngân hàng	9.476.939.725	9.756.148.470
Các khoản tương đương tiền (*)	57.000.000.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG	77.336.422.978	43.658.881.289

(*) 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.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	99.525.710.758	161.339.596.727
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	21.643.402.000	12.647.143.000
Khách hàng dự án Long Thới	59.601.830.459	120.958.409.587
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	-	8.100.000.000
Khác	18.280.478.299	19.634.044.140
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	102.694.422.207	164.867.692.176
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(8.508.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(3.130.962.579)	(3.490.346.579)

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	25.146.924.646	24.459.467.946
Phải thu từ hoạt động khác	2.943.710.120	3.318.214.588
TỔNG CỘNG	<u>102.694.422.207</u>	<u>164.867.692.176</u>

(*) 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 Vương (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	<u>74.603.787.441</u>	<u>137.090.009.642</u>

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
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	47.747.432.949	46.939.107.152
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
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông - Dự án Thiên Phú, Đắk Nông	-	20.300.000.000
Khác	40.009.653.579	45.157.745.557
TỔNG CỘNG	<u>120.583.887.559</u>	<u>145.223.653.740</u>

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	72.616.983.376	14.039.316.285
Thành viên Ban quản trị	43.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	8.100.000.000	-
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ	6.444.535.729	374.053.280
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	4.300.000.000	5.650.000.000
Ứng trước cho nhân viên	2.379.741.347	2.422.983.247
Công ty Cổ phần May Thăng Long	1.794.760.000	1.794.760.000
Khác	5.747.946.300	3.797.519.758
Dài hạn	21.922.775.809	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 Đầu tư Sài Gòn Bình Dương – dự án Thủ Dầu Một	1.592.901.607	2.439.901.607
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
TỔNG CỘNG	94.539.759.185	27.662.882.056
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>		
<i>Các bên khác</i>	49.096.857.578	25.222.980.449
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	45.442.901.607	2.439.901.607

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Terra Royal (i)	1.881.908.722.370	-	1.474.574.330.988	-	
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	558.868.353.294	-	884.464.286.894	-	
Dự án 6A	132.199.907.652	-	131.864.913.107	-	
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	116.057.729.964	-	115.974.275.419	-	
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	
Lô 6, 7 & 8 – Dự án 6B	24.215.473.882	-	22.775.590.785	-	
Dự án Nhơn Trạch	80.492.563.672	-	-	-	
Các dự án khác	30.320.473.743	(16.928.272.253)	49.233.731.524	(16.863.072.253)	
TỔNG CỘNG	2.852.912.014.633	(16.928.272.253)	2.707.735.918.773	(16.853.072.253)	

(i) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

(ii) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

(iii) Quyền sử dụng 136.585 m² đất tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè là 173.861.124 VND và dự án Terra Royal là 20.965.173.757 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CỐ 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 năm	25.919.071.552	8.196.638.630	4.254.115.509	1.327.645.878	39.697.471.569
Mua mới	-	-	-	135.000.000	135.000.000
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	2.636.363.636	-	198.800.000	2.835.163.636
Thanh lý	-	(10.454.545.454)	-	-	(10.454.545.454)
Số cuối năm	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.661.445.878	32.213.089.751
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	2.348.951.873	1.296.282.242	8.304.504.107
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	13.469.339.972	1.312.168.934	3.698.442.785	1.304.645.892	19.784.597.583
Khấu hao trong năm	865.530.366	653.409.095	190.516.369	60.719.388	1.770.175.218
Thanh lý	-	(1.587.121.217)	-	-	(1.587.121.217)
Số cuối năm	14.334.870.338	378.456.812	3.888.959.154	1.365.365.280	19.967.651.584
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	12.449.731.580	6.884.469.696	555.672.724	22.999.986	19.912.873.986
Số cuối năm	11.584.201.214	-	365.156.355	296.080.598	12.245.438.167

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND. 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, 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 THUẬN 6.127.367.029 7.935.737.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	133.199.143.238	284.168.068.238
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	42.755.320.000	42.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(17.002.576.691)</u>	<u>(16.632.445.040)</u>
TỔNG CỘNG	<u>192.951.886.547</u>	<u>344.290.943.198</u>

13.1 Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng INTRESCO ("IC"). IC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép 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. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu trong IC.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị thuần VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Quyền biểu quyết %	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Giá trị thuần VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
		Quyền biểu quyết %	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Giá trị gốc VND	Giá trị thuần VND								
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (*)	Bất động sản	-	-	-	-	150.968.925.000	-	150.968.925.000	46,19	46,19	150.968.925.000	-	150.968.925.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") (**)	Bất động sản	64,32	37,40	112.199.143.238	104.121.566.547	112.199.143.238	(8.077.576.691)	104.121.566.547	64,38	37,40	112.199.143.238	(7.707.445.040)	104.491.698.198
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Bất động sản	36,36	36,36	21.000.000.000	21.000.000.000	21.000.000.000	-	21.000.000.000	36,36	36,36	21.000.000.000	-	21.000.000.000
TỔNG CỘNG				133.199.143.238	125.121.566.547	284.168.068.238	(7.707.445.040)	276.460.623.198					

(*) Trong kỳ, Công ty đã bán toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia cho bà Lại Thị Hoàng Yến với giá trị chuyển nhượng là 160.968.925.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2160/HĐCNV/NPG ngày 5 tháng 12 năm 2017.

(**) Tỷ lệ quyền sở hữu của Nhóm Công ty vào SGBD tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm là 64,32% tính trên cơ sở vốn thực góp (tỷ lệ vốn góp theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh là 37,37%). Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty trình bày khoản đầu tư vào SGBD là đầu tư vào công ty liên kết căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 11 tháng 8 năm 2017, các cổ đông của SGBD đã cam kết sẽ tiếp tục góp vốn theo tỷ lệ trên Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh. Do vậy, SGBD sẽ không trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

13.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	20.153.220.053	18.632.154.370
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	140.093.226.973	76.686.318.502
TỔNG CỘNG	160.246.447.026	95.318.472.872

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	399.210.761.704
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 tiền ứng trước từ việc chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Xây dựng Phạm Gia	-	64.387.570.000
Các dự án khác	14.527.653.520	18.889.361.720
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	697.685.661.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	7.999.862.917	18.514.565.973	(18.315.619.945)	8.198.808.945
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.648.611.284)	6.070.482.449	(395.421.610)	4.026.449.555
Thuế thu nhập cá nhân	799.129.834	2.060.660.830	(2.398.539.233)	461.251.431
Thuế khác	2.427.503.059	555.024.772	(1.491.822.422)	1.490.705.409
TỔNG CỘNG	9.577.884.526	27.200.734.024	(22.601.403.210)	14.177.215.340
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa</i>	<i>11.226.495.810</i>			<i>14.177.215.340</i>
	<i>1.648.611.284</i>			<i>-</i>

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	3.536.136.000	1.892.732.000
TỔNG CỘNG	57.552.044.894	70.189.438.491

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	82.462.405.307	39.502.590.560
Cổ tức phải trả	71.880.602.705	27.170.761.724
Nhận ký quỹ, ký cược	4.597.000.000	5.367.000.000
Khác	5.984.802.602	6.964.828.836
Dài hạn	3.886.616.840	3.820.892.240
Nhận ký quỹ, ký cược	3.886.616.840	3.820.892.240
TỔNG CỘNG	86.349.022.147	43.323.482.800

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số: HDTD5002018430 ngày 8 tháng 8 năm 2018	36.700.000.000 VND	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					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201700865 ngày 25 tháng 7 năm 2017	20.800.000.000 VND	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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 bất động sản 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/HDTĐ	99.994.553.670	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2018 đến ngày 21 tháng 5 năm 2019	Phát triển dự án bất động sản 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)
TỔNG CỘNG	182.494.553.670				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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	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 (<i>Thuyết minh số 11</i>) 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 (<i>Thuyết minh số 12</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)
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 (<i>Thuyết minh số 8</i>) Bất động sản và quyền khai thác các lợi ích từ dự án Terra Royal; và (<i>Thuyết minh số 8</i>) 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 (<i>Thuyết minh số 8</i>)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (continued)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	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					
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) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Intresco Plaza (Số 81A-B, 83, 103 Lý Chính Thắng, và 278A, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa) (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

B09-DN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU							VND
21.1	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	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	39.691.286.036	1.526.964.179.136	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	77.625.439.100	77.625.439.100	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(24.026.214.800)	(24.026.214.800)	
Trích lập quỹ	-	-	-	1.434.336.538	(1,434,336,538)	-	
Giảm khác	-	-	-	-	(286.868.000)	(286.868.000)	
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	58.982.340.425	91.569.305.798	1.580.276.535.436	
Năm nay							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	58.982.340.425	91.569.305.798	1.580.276.535.436	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	73.295.398.683	73.295.398.683	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(68.646.328.000)	(68.646.328.000)	
Trích lập quỹ	-	-	-	3.958.198.897	(3,958,198,897)	-	
Giảm khác	-	-	-	-	(791.639.799)	(791.639.799)	
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	62.940.539.322	91.468.537.785	1.584.133.966.320	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức đã 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				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	<u>621.730.153.307</u>	<u>598.006.857.885</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	106.108.160.795
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.979.845.904	15.407.106.444

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

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	2.344.554.352	1.340.324.564
Cổ tức nhận được	466.274.200	5.857.450.000
TỔNG CỘNG	10.890.041.784	7.197.774.564

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	424.982.418.691	385.793.904.731
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	101.143.982.332	101.853.212.344
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.128.820.547	4.790.443.700
TỔNG CỘNG	531.255.221.570	492.437.560.775

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.072.683.531	1.133.460.140
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	370.131.651	4.743.894.920
Khác	149.527.269	28.283.019
TỔNG CỘNG	6.592.342.451	5.905.638.079

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	15.974.358.272	25.397.844.549
Chi phí lương nhân viên	8.229.004.000	9.703.128.067
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.766.898.617	5.144.296.571
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10)	1.770.175.218	2.046.918.423
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(5.406.620.000)	4.302.000.000
Chi phí khác	4.614.900.437	4.201.501.488
TỔNG CỘNG	24.143.067.116	32.932.651.708

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

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	13.316.996.702	8.580.741.479
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	8.855.140.341	5.666.675.726
Thu nhập từ thanh lý tài sản	1.587.121.217	-
Tiền cho thuê	266.509.105	1.575.529.638
Thu nhập khác	2.608.226.039	1.338.536.115
Chi phí khác	(10.606.211.973)	(4.767.655.370)
Xóa sổ chi phí dự án Đắc Nông	(5.164.970.451)	-
Chi phí đền bù dự án Bình Hòa	(1.155.520.000)	(1.888.376.861)
Các khoản phạt	(1.052.218.473)	-
Chi phí khác	(3.233.503.049)	(2.879.278.509)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>2.710.784.729</u>	<u>3.813.086.109</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án	424.982.418.691	385.793.904.731
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.910.880.949	106.997.508.915
Chi phí lương nhân viên	8.229.004.000	9.703.128.067
Chi phí hoa hồng bán hàng	8.153.708.844	7.534.807.159
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10 và 12)	4.453.258.440	4.730.001.637
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(5.406.620.000)	4.302.000.000
Chi phí khác	7.075.637.762	6.308.861.974
TỔNG CỘNG	<u>555.398.288.686</u>	<u>525.370.212.483</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của 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 riêng 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 hoãn lại	<u>(44.950.000)</u>	<u>(116.428.896)</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>73.340.348.683</u>	<u>77.741.867.996</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	14.668.069.737	15.548.373.599
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.004.541.084	3.064.375.373
<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	<u>(93.254.840)</u>	<u>(1.171.490.000)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>44.950.000</u>	<u>116.428.896</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 Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trợ cấp thôi việc phải trả	202.596.000	247.546.000	(44.950.000)	(116.428.896)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	380.871.356	425.821.356		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(44.950.000)	(116.428.896)

28.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ 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.

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 RIÊNG (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 nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	383.679.119.250	202.335.657.421
		Doanh thu thanh lý tài sản	10.454.545.455	-
		Chi hộ	932.296.073	1.134.963.009
		Doanh thu cho thuê nhà	109.090.908	-
		Cổ tức	-	5.310.800.000
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	847.000.000	-
		Góp vốn	-	44.719.129.593
		Ứng trước	-	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

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, 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 Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	35.174.670.194	34.366.344.397
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	12.572.762.755	12.572.762.755
			47.747.432.949	46.939.107.152
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
			45.442.901.607	2.439.901.607
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	138.532.572.428	75.125.663.957
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
			140.093.226.973	76.686.318.502

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	2.547.641.000	2.911.530.000

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

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

31. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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			
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

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

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 riêng của Công ty.



Phạm Vân Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019