

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

Báo cáo Tài chính
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 31

34857

HI N
NG T
KIỂM
A

2-T.P

U.O.N
P
TH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301260770 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2010) sang Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301260770 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 01 tháng 09 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301260770 đăng ký thay đổi lần 2 là 512.000.000.000 đồng (Năm trăm mười hai tỷ đồng).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Dịch vụ ăn uống khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trụ sở chính: 2A Lý Thường Kiệt, Phường 12, Quận 05, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Nguyễn Ngọc Phụng	Chủ tịch
Ông : Đặng Anh Tú	Thành viên
Ông : Lê Văn Phăng	Thành viên
Bà : Tiêu Thị Hồng Phước	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng bao gồm:

Ông : Đặng Anh Tú	Tổng Giám đốc	
Ông : Phạm Nhật Lý	Phó Tổng Giám đốc	
Bà : Tiêu Thị Hồng Phước	Phó Tổng Giám đốc	
Ông : Nguyễn Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc	(bổ nhiệm ngày 04/05/2018)
Ông : Nguyễn Hoàng Minh	Phó Tổng Giám đốc	(bổ nhiệm ngày 04/05/2018)
Ông : Nguyễn Ngọc Tân	Kế toán trưởng	(bổ nhiệm ngày 20/03/2018)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà : Phạm Thị Hoa	Trưởng ban kiểm soát	(bổ nhiệm ngày 15/05/2018)
Bà : Lê Thị Thu Vân	Trưởng ban kiểm soát	(từ nhiệm ngày 15/05/2018)
Bà : Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	
Bà : Lê Thị Lưu Thảo	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 15/05/2018)
Bà : Nguyễn Thị Ngọc Như	Thành viên	(từ nhiệm ngày 15/05/2018)

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2019

T.M. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Đặng Anh Tú



CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AD

AD AUDIT COMPANY LIMITED BRANCH

Địa chỉ: 833 Lê Hồng Phong – Phường 12 – Quận 10 – TP.HCM

Address: 833 Le Hong Phong Street – Ward 12 – Dist 10 - HCMC

Điện thoại: 0286 2756 766

Telephone: 0286 2756 766

Fax: 0286 2756 767

Email: adbranch@outlook.com.vn

Số : 0403-1/2019/CNAD-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo Tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được lập ngày 22 tháng 02 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày từ trang 05 đến trang 31 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không tham dự kiểm kê hàng tồn kho, tài sản cố định của Quý Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 do hạn chế từ phía Công ty. Với những tài liệu hiện có tại đơn vị chúng tôi cũng không thể kiểm tra được số lượng và giá trị hàng tồn kho, tài sản cố định tại thời điểm trên bằng thủ tục kiểm toán khác.

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Hơn nữa, chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế, vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2018.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng đến báo cáo tài chính được nêu ở phần "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 và số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản phải thu khách hàng Công ty TNHH Tân Thịnh An khoảng 144.799 triệu VND là khoản phải thu của hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSD ngày 18/02/2008. Theo hợp đồng này, khi Công ty bàn giao mặt bằng khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp với Siêu thị Lakai tại phường 7, quận 5, Tp. HCM thì Công ty TNHH Tân Thịnh An thanh toán trước 45% giá trị hợp đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi Công ty hoàn tất sang tên. Năm 2009, Công ty đã bàn giao mặt bằng và năm 2012 đã chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Công ty TNHH Tân Thịnh An nhưng Công ty TNHH Tân Thịnh An không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không xác nhận nợ, không chấp nhận thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng. Công ty đã làm thủ tục khởi kiện ra tòa án và tin tưởng khả năng sẽ thu hồi được khoản nợ này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, Số dư khoản phải thu về lãi trả chậm còn lại của Công ty CP Hùng Vương số tiền 1.533.221,55 USD tương đương 35.478 triệu VND. Năm 2018, giữa Công ty và Công ty CP Hùng Vương có xác nhận đối chiếu công nợ đầy đủ số tiền nêu trên. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi nợ và trích lập dự phòng 30% số nợ mà Công ty CP Hùng Vương xin giảm trong thời gian xây dựng là 6.980 triệu VND.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, Số dư khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước của Công ty TNHH XD TM Gia Phú số tiền 5.260 triệu VND liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH XD TM Gia Phú phải trả cho Công ty số tiền này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2019



TRƯƠNG TRỌNG TRỊ
Số Giấy CN ĐKHN KT: 1878-2018-284-1

Kiểm toán viên

DIỆP QUỐC BÌNH
Số Giấy CN ĐKHN KT: 2200-2018-284-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN				
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		663.938.654.134	542.067.779.191
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	03	67.867.118.984	25.758.337.733
1. Tiền	111		67.867.118.984	25.758.337.733
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		259.239.776.181	214.617.957.563
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	04	202.700.432.849	195.454.095.523
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	05	39.995.909.297	3.002.023.723
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	06	23.523.664.601	23.015.374.983
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	07	(6.980.230.566)	(6.853.536.666)
IV. Hàng tồn kho	140		333.363.404.888	301.235.882.868
1. Hàng tồn kho	141	08	333.363.404.888	301.235.882.868
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.468.354.081	455.601.027
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	3.034.000.000	335.915.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			5.068.836
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	434.354.081	114.617.191
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		131.066.371.297	199.071.759.865
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		25.793.674.285	27.288.171.529
1. Tài sản cố định hữu hình	221	09	7.427.293.691	8.286.995.627
- Nguyên giá	222		14.036.151.356	14.036.151.356
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.608.857.665)	(5.749.155.729)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	18.366.380.594	19.001.175.902
- Nguyên giá	228		19.682.108.186	19.682.108.186
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.315.727.592)	(680.932.284)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	25.702.241.720	82.866.886.202
- Nguyên giá	231		26.727.978.890	84.451.370.155
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.025.737.170)	(1.584.483.953)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.084.518.205	1.084.518.205
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	1.084.518.205	1.084.518.205
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		78.485.937.087	87.832.183.929
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	78.485.937.087	87.832.183.929
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		795.005.025.431	741.139.539.056

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		387.735.830.251	337.255.098.007
I. Nợ ngắn hạn	310		257.115.308.214	249.551.737.623
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	50.700.123.616	99.495.219.951
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	28.864.667.499	304.394.150
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	6.825.408.690	3.982.752.403
4. Phải trả người lao động	314		1.184.253.658	3.131.499.283
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.545.454.545	
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	112.684.973.656	142.637.871.836
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	55.080.000.000	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		230.426.550	
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		130.620.522.037	87.703.360.384
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	28.405.938.788	28.405.938.788
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	18	38.314.583.249	15.547.421.596
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	63.900.000.000	43.750.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
NGUỒN VỐN				
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		407.269.195.180	403.884.441.049
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	407.269.195.180	403.884.441.049
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		363.298.876.972	363.298.876.972
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		363.298.876.972	363.298.876.972
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(323.200.000)	(323.200.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		44.293.518.208	40.908.764.077
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		39.516.400.651	24.768.377.184
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay	421b		4.777.117.557	16.140.386.893
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		795.005.025.431	741.139.539.056

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Như

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Tân

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	86.338.648.160	38.308.471.579
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22	86.338.648.160	38.308.471.579
4. Giá vốn hàng bán	11	23	57.374.972.624	29.707.715.939
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.963.675.536	8.600.755.640
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	4.721.880.111	513.698.581
7. Chi phí tài chính	22	25	4.515.238.031	1.090.807.705
Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25	26	3.846.147.514	2.700.715.930
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	22.892.465.098	31.778.894.755
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.431.705.004	(26.455.964.169)
11. Thu nhập khác	31	28	2.933.580.722	46.745.036.988
12. Chi phí khác	32	29	711.275	231.183.762
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.932.869.447	46.513.853.226
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.364.574.451	20.057.889.057
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	205.941.103	3.878.944.308
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			38.557.856
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.158.633.348	16.140.386.893
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu

kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Ngọc Như

Nguyễn Ngọc Tân

Đặng Anh Tú



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01 1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		118.105.733.974	69.741.854.588
02 2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(67.861.219.721)	(27.740.885.162)
03 3.	Tiền chi trả cho người lao động		(7.158.404.493)	(6.765.053.629)
04 4.	Tiền chi trả lãi vay			(4.595.489.584)
05 5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(4.211.933.462)	(936.880.195)
06 6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		40.252.056.586	50.522.384.103
07 7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(63.474.020.534)	(71.645.502.437)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		15.652.212.350	8.580.427.684
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21 1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác			
22 2.	Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác			
23 3.	Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác		(24.440.900.000)	
24 4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24.440.900.000	
25 5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.			
26 6.	Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.			
27 7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		226.568.901	513.698.581
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		226.568.901	513.698.581
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31 1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32 2.	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33 3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		35.000.000.000	
34 4.	Tiền chi trả nợ gốc vay		(8.770.000.000)	(5.000.000.000)
35 5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
36 6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		26.230.000.000	(5.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		42.108.781.251	4.094.126.265
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		25.758.337.733	21.664.211.468
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		67.867.118.984	25.758.337.733

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2019

Nguyễn Thị Ngọc Như

Nguyễn Ngọc Tân

Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Đặng Anh Tú