CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Quận 7, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0304867926
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2019-03-29 15:53:08
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.1

AASCS

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM**
**SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

***Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018***
***kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán***

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 • Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

A Member of msi Global Alliance Independent Legal & Accounting Firms

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

***Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018***
***kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán***

# MỤC LỤC


| NỘI DUNG | TRANG |
|---|---|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 3 - 4 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 5 - 6 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| - Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 7 - 10 |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 11 |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 12 - 13 |
| - Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 14 - 39 |

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và công ty con** (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính năm 2018 kết thúc ngày 31/12/2018.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam** (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 12 ngày 27 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề của Công ty:**

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tong đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

**Hình thức sở hữu vốn**

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: **105.599.960.000** VNĐ

Vốn góp của các cổ đông đến ngày 31/12/2018: **105.599.960.000** VNĐ

**Hội đồng quản trị Công ty gồm:**

| | |
|---|---|
| Ông : Trần Bình Long | Chủ tịch HĐQT |
| Ông : Trần Lê Hiệp | Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 19/01/2019) |
| Ông : Nguyễn Minh Thái | Thành viên |
| Ông : Nguyễn Văn Hiệp | Thành viên |
| Ông : Nguyễn Xuân Cảnh | Thành viên |
| Ông : Hồ Đắc Hưng | Thành viên (miễn nhiệm ngày 19/01/2019) |
| Ông : Trần Anh Triết | Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/11/2018) |

**Ban Tổng giám đốc Công ty gồm:**

| | |
|---|---|
| Ông : Trần Lê Hiệp | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25/01/2019) |

| | | |
|---|---|---|
| Ông | : Trần Bình Long | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25/01/2019) |
| Bà | : Kiều Thanh Vân | Phó Tổng giám đốc |

**Ban kiểm soát gồm:**

| | | |
|---|---|---|
| Ông | : Nguyễn Văn Tài | Trưởng ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 19/01/2019) |
| Bà | : Nguyễn Thị Nhâm | Thành viên |

**Kế toán trưởng:**

| | | |
|---|---|---|
| Bà | : Trần Thị Kim Duyên | Bổ nhiệm ngày 26/02/2019 |
| Bà | : Đinh Thị Ngọc Trâm | Miễn nhiệm ngày 21/12/2018 |

**Các sự kiện sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập 31/12/2018 cho đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tập đoàn.

**Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở thực hiện đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục;

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đảm bảo rằng, các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và bảo đảm rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn 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 Tập đoàn cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ảnh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho cùng kỳ, 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 15 tháng 03 năm 2019*

| | |
|---|---|
| **TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** | **TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** |
| **CHỦ TỊCH** | **TỔNG GIÁM ĐỐC** |
| **TRẦN BÌNH LONG** | **TRẦN LÊ HIỆP** |

*Số: 295./BCKT/TC/2019/AASCS*

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
**Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và công ty con**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019, từ trang 7 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

## Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Việt Nam và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 26 tháng 3 năm 2018.

*Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2019*

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế Toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**
**Phó Tổng Giám Đốc**

M.S.D.N: 0305011729-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

**LÊ VĂN TUẤN**
Số Giấy CNĐKHNKT 0479-2018-142-1

**Kiểm toán viên**

**TẠ QUANG TẠO**
Số Giấy CNĐKHNKT 0055-2018-142-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

| | TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **31.853.775.651** | **21.518.204.940** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.01** | **2.429.439.483** | **135.715.403** |
| 1 | Tiền | 111 | | 2.429.439.483 | 135.715.403 |
| 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 | | - | - |
| 3 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **28.871.840.019** | **20.508.455.185** |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.02 | 967.646.858 | 842.076.765 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.03 | 24.390.192.048 | 20.451.159.953 |
| 3 | Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4 | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.04 | 2.880.000.000 | 2.880.000.000 |
| 6 | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.05a | 9.481.337.621 | 4.534.479.268 |
| 7 | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*) | 137 | V.06 | (8.847.336.508) | (8.199.260.801) |
| 8 | Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | | - | - |
| 1 | Hàng tồn kho | 141 | | - | - |
| 2 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **552.496.149** | **874.034.352** |
| 1 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.10a | 144.792.061 | 39.247.447 |
| 2 | Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | V.13 | 324.503.685 | 751.586.502 |
| 3 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.13 | 83.200.403 | 83.200.403 |
| 4 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 154 | | - | - |
| 5 | Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| **B** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **321.956.071.350** | **272.884.363.695** |
| **I.** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **24.000.000** | **29.000.000** |
| 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 dài hạn nội bộ | 214 | | - | - |
| 5 | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6 | Phải thu dài hạn khác | 216 | V.05b | 24.000.000 | 29.000.000 |
| 7 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |

Đơn vị tính: VND

| | TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **II.** | **Tài sản cố định** | **220** | | - | **24.158.371** |
| 1 | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.07 | - | 24.158.371 |
| | - Nguyên giá | 222 | | 8.997.966.559 | 8.997.966.559 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (8.997.966.559) | (8.973.808.188) |
| 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 | | - | - |
| | - Nguyên giá | 228 | | - | - |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | - | - |
| **III.** | **Bất động sản đầu tư** | **230** | | - | - |
| | - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | - | - |
| **IV.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | **V.08** | **321.827.159.153** | **272.638.826.595** |
| 1 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 230.398.286.486 | 181.209.953.928 |
| 2 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 91.428.872.667 | 91.428.872.667 |
| **IV.** | **Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **V.09** | - | **50.000.000** |
| 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 công ty khác | 253 | | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 4 | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | (50.000.000) | - |
| 5 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| **V.** | **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **104.912.197** | **142.378.729** |
| 1 | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.10b | 104.912.197 | 136.871.354 |
| 2 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | 5.507.375 |
| 3 | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4 | Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5 | Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **353.809.847.001** | **294.402.568.635** |

Đơn vị tính: VNĐ

| | NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **305.396.897.057** | **242.831.479.882** |
| **I.** | **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **207.381.922.501** | **147.109.788.937** |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.11 | 239.425.235 | 345.750.225 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.12 | 2.877.405.700 | 2.094.020.700 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước | 313 | V.13 | 6.853.303.555 | 15.293.123.817 |
| 4 | Phải trả người lao động | 314 | | 54.969.164 | 1.206.390.906 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.14 | 32.981.179.192 | 27.083.628.382 |
| 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 | Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.16 | 91.849.964.268 | 38.466.933.987 |
| 10 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.17a | 72.509.046.100 | 62.603.311.633 |
| 11 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | |
| 12 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 16.629.287 | 16.629.287 |
| 13 | Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | |
| 14 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 324 | | - | - |
| **II.** | **Nợ dài hạn** | **330** | | **98.014.974.556** | **95.721.690.945** |
| 1 | Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2 | Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3 | Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4 | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5 | Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.15 | 3.918.727.191 | 5.628.960.887 |
| 7 | Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 8 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.17b | 94.096.247.365 | 90.092.730.058 |
| 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 | | - | - |

Đơn vị tính: VNĐ

| | NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **B** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **48.412.949.944** | **51.571.088.753** |
| **I.** | **Vốn chủ sở hữu** | **410** | **V.18** | **48.412.949.944** | **51.571.088.753** |
| 1 | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 105.599.960.000 | 105.599.960.000 |
| | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 105.599.960.000 | 105.599.960.000 |
| | - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2 | Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 3.090.700.368 | 3.402.369.613 |
| 3 | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4 | Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5 | Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | (4.578.119.463) | (5.029.788.708) |
| 6 | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7 | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8 | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | - | |
| 9 | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | |
| 10 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (55.780.885.652) | (52.481.454.806) |
| | - LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | (52.481.454.806) | (42.908.427.906) |
| | - LNST CPP kỳ này | 421b | | (3.299.430.846) | (9.573.026.900) |
| 12 | Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| 13 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 81.294.691 | 80.002.654 |
| **II.** | **Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | | - | - |
| 2 | Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 3 | Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **353.809.847.001** | **294.402.568.635** |

*Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Yến Linh | Trần Thị Kim Duyên | Trần Lê Hiệp |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

**Năm 2018**

Đơn vị tính: VNĐ

| TT | Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 01 | | 6.376.482.918 | 5.427.523.784 |
| 2 | **Các khoản giảm trừ doanh thu** | 02 | | - | - |
| 3 | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 10 | VI.01 | 6.376.482.918 | 5.427.523.784 |
| 4 | **Giá vốn hàng bán** | 11 | VI.02 | 1.289.968.371 | 1.306.829.209 |
| 5 | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 20 | | 5.086.514.547 | 4.120.694.575 |
| 6 | **Doanh thu hoạt động tài chính** | 21 | VI.03 | 8.271.682 | 2.492.958 |
| 7 | **Chi phí tài chính** | 22 | VI.04 | 2.580.413.891 | 3.938.432.175 |
| | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *2.530.413.891* | *3.938.432.175* |
| 8 | **Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết** | 24 | | - | - |
| 9 | **Chi phí bán hàng** | 25 | VI.05 | 1.594.705.797 | 1.803.885.118 |
| 10 | **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | 26 | VI.06 | 3.479.118.720 | 6.512.407.183 |
| 11 | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | 30 | | (2.559.452.179) | (8.131.536.943) |
| 12 | **Thu nhập khác** | 31 | VI.07 | 50.539.975 | 89.211.949 |
| 13 | **Chi phí khác** | 32 | VI.08 | 783.719.230 | 1.525.227.496 |
| 14 | **Lợi nhuận khác** | 40 | | (733.179.255) | (1.436.015.547) |
| 15 | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | 50 | | (3.292.631.434) | (9.567.552.490) |
| 16 | **Chi phí thuế TNDN hiện hành** | 51 | VI.09 | - | - |
| 17 | **Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | 52 | | 5.507.375 | - |
| 18 | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | 60 | | (3.298.138.809) | (9.567.552.490) |
| | Cổ đông của công ty mẹ | 61 | | (3.299.430.846) | (9.573.026.900) |
| | Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 1.292.037 | 5.474.410 |
| 19 | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | 70 | VI.10 | (320) | (926) |
| 20 | **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | 71 | | (320) | (926) |

*Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Yến Linh | Trần Thị Kim Duyên | Trần Lê Hiệp |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

**Năm 2018**

Đơn vị tính: VNĐ

| STT | Chỉ tiêu | Mã số | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|---|---|
| I | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD** | | | |
| *1.* | ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | ***(3.292.631.434)*** | ***(9.567.552.490)*** |
| *2.* | ***Điều chỉnh cho các khoản*** | | | |
| | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 24.158.371 | 1.294.522.034 |
| | Các khoản dự phòng | 03 | 698.075.707 | 4.320.890.527 |
| | (Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | - | - |
| | (Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (8.271.682) | (2.492.958) |
| | Chi phí lãi vay | 06 | 2.530.413.891 | 3.938.432.175 |
| | Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | - |
| *3.* | ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | ***(48.255.147)*** | ***(16.200.712)*** |
| | (Tăng) giảm các khoản phải thu | 09 | (8.471.964.284) | (18.085.416.691) |
| | (Tăng) giảm hàng tồn kho | 10 | (49.188.332.558) | (18.392.680.285) |
| | Tăng (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 60.464.701.855 | 38.492.929.905 |
| | (Tăng) giảm chi phí trả trước | 12 | (73.585.457) | (27.096.271) |
| | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| | Tiền lãi vay đã trả | 14 | (634.951.911) | (1.108.583.959) |
| | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | - | - |
| | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | - | - |
| | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | - | - |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | ***2.047.612.498*** | ***862.951.987*** |
| II | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | - | - |
| | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | - |
| | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | - |
| | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | - | - |
| | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | - |
| | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | - |
| | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 8.271.682 | 2.492.958 |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | ***8.271.682*** | ***2.492.958*** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

**Năm 2018**

Đơn vị tính: VNĐ

| STT | Chỉ tiêu | Mã số | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|---|---|
| **III** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | 140.000.000 | - |
| | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | - |
| | Tiền thu từ đi vay | 33 | 1.575.100.000 | 1.172.683.000 |
| | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (1.477.260.100) | (2.159.345.000) |
| | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | - | - |
| | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | - |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | ***237.839.900*** | ***(986.662.000)*** |
| **IV** | **LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM** | **50** | **2.293.724.080** | **(121.217.055)** |
| **1** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **135.715.403** | **256.932.458** |
| | Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| **2** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)** | **70** | **2.429.439.483** | **135.715.403** |

*Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Yến Linh | Trần Thị Kim Duyên | Trần Lê Hiệp |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**Năm 2018**

## I- Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

### 1- Hình thức sở hữu vốn

**Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam** (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 12 ngày 27 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: **105.599.960.000 đồng**.

Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Vinaland Invest Corp. Tên viết tắt: VNI.

Trụ sở chính đặt tại: B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty:** Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

**3- Ngành nghề kinh doanh:**

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tong đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

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

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh còn lại: chu kỳ sản xuất kinh doanh trong vòng 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất.**

Không có thay đổi nào làm ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018.

**6. Cấu trúc Tập đoàn**

**a. Tổng số công ty con**

Số lượng công ty con được hợp nhất: 01 công ty

Số lượng công ty con không được hợp nhất: không có

**b. Công ty con đã được hợp nhất**

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có 01 (một) công ty con là Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long với hoạt động kinh doanh chính là Thương mại và Dịch vụ. Công ty góp vốn chiếm 98% vốn điều lệ của công ty con này. Tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ sở hữu cũng chiếm 98%. Trụ sở của Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long tọa lạc tại số 189/5 Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM.

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

Các thông tin so sánh đã được kiểm tra, phân loại phù hợp với số liệu cuối kỳ.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1. Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được quy định tại thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính, các chuẩn mực kế toán do Bộ Tài Chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cơ sở của kế toán và nghĩa vụ thuế, thực hiện theo phạm vi điều chỉnh tại điều 2 thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn việc ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính, không áp dụng cho việc xác định nghĩa vụ thuế của doanh nghiệp đối với ngân sách Nhà nước.

**2- Tuyên bố việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

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

**IV. Các chính sách, nguyên tắc kế toán áp dụng**

**1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

**- Nguyên tắc xác định các khoản tiền mặt, tiền gửi ngân hàng**

Là chỉ tiên phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm: Tiền mặt tại quỹ của Doanh nghiệp, tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

**- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ra trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**- Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

Đối với tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do doanh nghiệp tự lựa chọn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Đối với tiền gửi ngân hàng tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều tài khoản ngoại tệ ở nhiều ngân hàng khác nhau và tỷ giá mua của các ngân hàng không có sự chênh lệch đáng kể thì có thể lựa chọn tỷ giá mua của một trong các ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ làm căn cứ đánh giá lại.

**2- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài .

**Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính**

*Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh*: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh;

*Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác*: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

**3- Nguyên tắc ghi nhận Các khoản phải thu**

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản thu khác tại thời điểm báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/ nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ. Tỷ giá giao dịch khi đánh giá lại khoản phải thu của khách hàng là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều các khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

***Dự phòng nợ phải thu khó đòi:*** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**4- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ**

Tập đoàn tính giá trị hàng tồn kho theo phương pháp: bình quân gia quyền.

**- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

**- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

(đơn vị không phát sinh dự phòng giảm giá hàng tồn kho)

**5- Nguyên tắc ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn phản ánh giá trị thuần có thể thực hiện được (là giá gốc trừ đi số dự phòng giảm giá đã trích lập riêng cho khoản này) của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh, không thỏa mãn định nghĩa về hàng tồn kho theo Chuẩn mực kế toán.

**6- Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

**- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại của tài sản cố định. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào điều kiện hoạt động như dự định. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được chuyển hoá thành tài sản cố định, còn những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và hao mòn luỹ kế được khoá sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh tuân thủ theo qui định tại Thông tư 45/2013/TT -BTC của Bộ Tài Chính.

**- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, vô hình**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định cho thời gian hữu dụng ước tính. Tỷ lệ khấu hao được áp dụng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định cho thời gian ước tính như sau:

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao |
|---|---|
| - Máy móc, thiết bị | 03-10 năm |
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 năm |

**7- Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh nhiều năm.

- Chi phí thành lập
- Chi phí trước hoạt động, chi phí chuẩn bị sản xuất;
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

**Phân loại:**

- *Chi phí trả trước ngắn hạn*: Là số tiền Công ty đã trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoản thời gian không quá 12 tháng hoặc 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.
- *Chi phí trả trước dài hạn*: Là số tiền Công ty đã trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước; lợi thế thương mại và lợi thế kinh doanh còn chưa phân bổ vào chi phí tại thời điểm báo cáo.

**8- Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm lập báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn;

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật, Tập đoàn đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi đó phát sinh, nếu có chênh lệch giữa số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**10- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

***Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn***

Ghi nhận và phản ánh các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo

***Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện dài hạn***

Ghi nhận và phản ánh các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo

**11- Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ.

Phân loại các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính:

- Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo theo quy định của pháp luật, Tập đoàn đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**12- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**13- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ Công ty.

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

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.
- Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

**14- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hoá đã chuyển giao cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 2 điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Thu nhập khác**

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản tổn thất, khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ, thu nhập từ quà, biếu, tặng bằng tiền, hiện vật…

**15- Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán trong kỳ.
- Số trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (chênh lệch giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập năm nay lớn hơn số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết).

**16- Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**17- Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng**

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**18- Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý**

Các chi phí quản lý chung chỉ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**19- Chi phí khác**

Phản ánh những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của các doanh nghiệp.
Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**20- Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Việc áp dụng được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 26 và thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài Chính.

**21- Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.
Việc áp dụng được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 28 và thông tư số 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính

**22- Công cụ tài chính**

Căn cứ thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo của Công ty.

**23- Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước

**24- Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

## V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

### 01- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 16.360.000 | 80.108.000 |
| Tiền gửi ngân hàng bằng VND | 2.413.079.483 | 55.607.403 |
| **Cộng** | **2.429.439.483** | **135.715.403** |

### 02- PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| - Các khách hàng cá nhân | 967.646.858 | (781.271.701) | 842.076.765 | (694.614.501) |
| **Cộng** | **967.646.858** | **(781.271.701)** | **842.076.765** | **(694.614.501)** |

### 03- TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| - Công ty CP KT và XD KM | 2.314.200.000 | 2.314.200.000 |
| - Công ty CP XD Hạ tầng Nam Thành | 16.256.427.095 | 14.700.000.000 |
| - Công ty TNHH XD & KD Nhà Tân Thành Lập | 2.550.824.700 | 597.629.700 |
| - Các nhà cung cấp khác | 3.268.740.253 | 2.839.330.253 |
| **Cộng** | **24.390.192.048** | **20.451.159.953** |

### 04- PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| - Bà Lê Ngọc Diệp | 2.630.000.000 | 2.630.000.000 |
| - Ông Nguyễn Hồ Phương | 250.000.000 | 250.000.000 |
| **Cộng** | **2.880.000.000** | **2.880.000.000** |

## 05- PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| - Tạm ứng nhân viên | 1.862.462.228 | - | 1.214.829.300 | - |
| - Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn | 5.000.000 | - | - | - |
| - Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai | 4.294.225.425 | - | - | - |
| - Các khoản phải thu khác | 3.319.649.968 | (3.319.649.968) | 3.319.649.968 | (3.317.413.468) |
| **Cộng** | **9.481.337.621** | **(3.319.649.968)** | **4.534.479.268** | **(3.317.413.468)** |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| - Các khoản đặt cọc, ký quỹ dài hạn | 24.000.000 | - | 29.000.000 | - |
| **Cộng** | **24.000.000** | **-** | **29.000.000** | **-** |

## 06- DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

| Đối tượng | Cuối năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số dự phòng đã trích lập | Giá trị | Số dự phòng đã trích lập |
| - Phải thu khách hàng | 831.050.401 | (781.271.701) | 792.854.401 | (694.614.501) |
| - Phải thu cho vay | 2.880.000.000 | (2.880.000.000) | 2.880.000.000 | (2.880.000.000) |
| - Phải thu trả trước người bán | 2.104.033.410 | (1.866.414.838) | 2.084.765.664 | (1.307.232.832) |
| - Phải thu khác | 3.319.649.969 | (3.319.649.969) | 3.317.413.468 | (3.317.413.468) |
| **Cộng** | **9.134.733.780** | **(8.847.336.508)** | **9.075.033.533** | **(8.199.260.801)** |

## 07- TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Chỉ tiêu | Nhà cửa - Vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Nguyên giá** | | | | | |
| **1.** | **Số dư đầu năm** | **8.862.340.365** | **112.791.432** | **10.727.273** | **12.107.489** | **8.997.966.559** |
| **2.** | **Số tăng trong năm** | **-** | **22.834.762** | **-** | **-** | **22.834.762** |
| | *- Tăng do trình bày lại* | - | *22.834.762* | - | - | *22.834.762* |
| **3.** | **Số giảm trong năm** | **-** | **-** | **10.727.273** | **12.107.489** | **22.834.762** |
| | *- Giảm do trình bày lại* | - | - | *10.727.273* | *12.107.489* | *22.834.762* |
| **4.** | **Số dư cuối năm** | **8.862.340.365** | **135.626.194** | **-** | **-** | **8.997.966.559** |
| **II.** | **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | |
| **1.** | **Số dư đầu năm** | **8.838.181.994** | **112.791.432** | **10.727.273** | **12.107.489** | **8.973.808.188** |
| **2.** | **Số tăng trong năm** | **24.158.371** | **22.834.762** | **-** | **-** | **46.993.133** |
| | *- Khấu hao trong năm* | *24.158.371* | - | - | - | *24.158.371* |
| | *- Tăng do trình bày lại* | - | *22.834.762* | - | - | *22.834.762* |
| **3.** | **Số giảm trong năm** | **-** | **-** | **10.727.273** | **12.107.489** | **22.834.762** |
| | *- Giảm do trình bày lại* | - | - | *10.727.273* | *12.107.489* | *22.834.762* |
| **4.** | **Số dư cuối năm** | **8.862.340.365** | **135.626.194** | **-** | **-** | **8.997.966.559** |
| **III.** | **Giá trị còn lại của TSCĐ HH** | | | | | |
| **1.** | **Tại ngày đầu năm** | **24.158.371** | **-** | **-** | **-** | **24.158.371** |
| **2.** | **Tại ngày cuối năm** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang còn sử dụng: 8.997.966.559 đồng.

## 08- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

| | | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | (*) | 230.398.286.486 | 181.209.953.928 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | (**) | 91.428.872.667 | 91.428.872.667 |
| **Cộng** | | **321.827.159.153** | **272.638.826.595** |

| (*) Bao gồm: | Đầu năm | Tăng | Giảm | Cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| **- Dự án Vinaland Tower** | **179.944.143.928** | **50.454.142.558** | **-** | **230.398.286.486** |
| + Tiền đất | 66.982.265.492 | - | - | 66.982.265.492 |
| + Tiền thuế sử dụng đất | 14.960.279.160 | - | - | 14.960.279.160 |
| + Chi phí xây dựng (ép cọc) | - | 35.000.000.000 | - | 35.000.000.000 |
| + Chi phí lãi vay vốn hóa | 50.131.661.149 | 14.231.774.407 | - | 64.363.435.556 |
| + Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án…) | 47.869.938.127 | 1.222.368.151 | - | 49.092.306.278 |
| **- Dự án khác** | **1.265.810.000** | **-** | **1.265.810.000** | **-** |
| **Cộng** | **181.209.953.928** | **50.454.142.558** | **1.265.810.000** | **230.398.286.486** |

Trong năm 2018, Dự án Vinaland Tower đang được tiếp tục triển khai. Dự án này đã nhận được giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 18/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng .

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vianaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng. **(Xem thêm Thuyết minh V.17)**

| (**) Bao gồm: | Đầu năm | Tăng | Giảm | Cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| **Dự án Chợ Phước Long** | **91.428.872.667** | **-** | **-** | **91.428.872.667** |
| + Tiền đất | 63.688.826.674 | - | - | 63.688.826.674 |
| + Các khoản chi phí khác | 27.740.045.993 | - | - | 27.740.045.993 |
| **Cộng** | **91.428.872.667** | **-** | **-** | **91.428.872.667** |

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh "dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống" thành "dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long" tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Công văn 6552/UBND-ĐTM của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m2 thành 10.371,8 m2.

- Công văn 1652/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m2 thành 8.724 m2.

## 09- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| - Đầu tư vào đơn vị khác | 50.000.000 | (50.000.000) | 50.000.000 | - |
| **Cộng** | **50.000.000** | **(50.000.000)** | **50.000.000** | **-** |

## 10- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 40.035.619 | 8.765.415 |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 104.756.442 | 30.482.032 |
| **Cộng** | **144.792.061** | **39.247.447** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 26.699.999 | - |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác | 78.212.198 | 136.871.354 |
| **Cộng** | **104.912.197** | **136.871.354** |

## 11- PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát | 213.215.635 | 213.215.635 | 213.215.635 | 213.215.635 |
| - Phải trả cho các đối tượng khác | 26.209.600 | 26.209.600 | 132.534.590 | 132.534.590 |
| **Cộng** | **239.425.235** | **239.425.235** | **345.750.225** | **345.750.225** |

## 12- NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| - Ông Đào Văn Vũ | 134.958.700 | 1.400.768.700 |
| - Ông Trần Văn Hải | 2.542.447.000 | 589.252.000 |
| - Người mua khác | 200.000.000 | 104.000.000 |
| **Cộng** | **2.877.405.700** | **2.094.020.700** |

## 13- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP CHO NN

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| **PHẢI NỘP** | | | | |
| - Thuế giá trị gia tăng | 4.040.578.750 | 725.422.904 | 3.004.928.596 | 1.761.073.058 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 590.268.489 | 52.727.825 | 1.986.525 | 641.009.789 |
| - Thuế nhà đất | 3.960.279.160 | - | 3.960.279.160 | - |
| - Các loại thuế khác | 6.701.997.418 | 717.775.018 | 2.968.551.728 | 4.451.220.708 |
| **Cộng** | **15.293.123.817** | **1.495.925.747** | **9.935.746.009** | **6.853.303.555** |
| **PHẢI THU** | | | | |
| - Thuế giá trị gia tăng | 751.586.502 | 427.082.817 | - | 324.503.685 |
| - Thuế thu nhập doanh n | 83.200.403 | - | - | 83.200.403 |
| **Cộng** | **834.786.905** | **427.082.817** | **-** | **407.704.088** |

## 14- CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|
| - Chi phí lãi vay phải trả | (*) | 31.973.423.049 | 26.290.969.239 |
| - Chi phí tư vấn, thiết kế | | 304.550.000 | 354.550.000 |
| - Chi phí phải trả khác | | 703.206.143 | 438.109.143 |
| **Cộng** | | **32.981.179.192** | **27.083.628.382** |

**(*) Bao gồm:**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam | 27.648.638.305 | 22.337.603.305 |
| - Bà Lê Ngọc Diệp | 3.206.373.786 | 2.590.456.718 |
| - Ông Nguyễn Minh Thái | 671.688.000 | 468.300.000 |
| - Bà Lê Thị Hoa | 311.128.800 | 214.931.700 |
| - Và các cá nhân khác | 135.594.158 | 679.677.516 |
| **Cộng** | **31.973.423.049** | **26.290.969.239** |

## 15- DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| **Dài hạn** | | |
| - Doanh thu chưa thực hiện về cho thuê mặt bằng | 3.918.727.191 | 5.628.960.887 |
| **Cộng** | **3.918.727.191** | **5.628.960.887** |

## 16- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|
| - Bảo hiểm bắt buộc | | - | 53.112.883 |
| - Thù lao HĐQT và ban kiểm soát còn phải trả | | 1.340.109.000 | - |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | | 951.810.000 | 867.810.000 |
| - Phải trả khác | (*) | 89.558.045.268 | 37.546.011.104 |
| **Cộng** | | **91.849.964.268** | **38.466.933.987** |

(*): Trong đó, bao gồm khoản tiền thu (số tiền 88.388.512.522 đồng) liên quan đến việc phân phối căn hộ theo hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và chung cư Vinaland Tower số 0911/2016/HĐDV và 2211/2016/ HĐDV với Công ty Cổ phần Đô Thành Land.

## 17- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

### a/ Vay ngắn hạn

| Đối tượng vay | Cuối năm | | Trong năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam **(17.1)** | 23.459.301.504 | 23.459.301.504 | - | - | 23.459.301.504 | 23.459.301.504 |
| - Các cá nhân khác **(17.2)** | 49.049.744.596 | 49.049.744.596 | 12.087.534.496 | 2.181.800.000 | 39.144.010.129 | 39.144.010.129 |
| **Cộng** | **72.509.046.100** | **72.509.046.100** | **12.087.534.496** | **2.181.800.000** | **62.603.311.633** | **62.603.311.633** |

### b/ Vay dài hạn

| Đối tượng vay | Cuối năm | | Trong năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Vay từ cá nhân theo HĐ vay **(17.3)** | 13.974.711.000 | 13.974.711.000 | - | 2.229.500.000 | 16.204.211.000 | 16.204.211.000 |
| - Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp **(17.4)** | 57.900.484.465 | 57.900.484.465 | 12.947.728.407 | 5.488.550.000 | 50.441.306.058 | 50.441.306.058 |
| - Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà **(17.5)** | 19.326.270.900 | 19.326.270.900 | 1.173.211.400 | 2.399.372.500 | 20.552.432.000 | 20.552.432.000 |
| - Vay dài hạn khác | 2.894.781.000 | 2.894.781.000 | - | - | 2.894.781.000 | 2.894.781.000 |
| **Cộng** | **94.096.247.365** | **94.096.247.365** | **14.120.939.807** | **10.117.422.500** | **90.092.730.058** | **90.092.730.058** |

## 17- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

### (a) Ngắn hạn:

**(17.1):** Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTD2- VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là **35.000.000.000** đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2018 là **23.459.301.504** đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vianaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

**(17.2):** Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1%-1,8%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

### (b) Dài hạn:

**(17.3):** Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**(17.4):** Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.

**(17.5):** Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc. **Xem thêm tại mục 1 trang 37 - Các cam kết khác.**

## 18- VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **Số dư đầu năm trước (01/01/2017)** | **105.599.960.000** | **3.402.369.613** | **(5.029.788.708)** | **(42.908.427.906)** | **74.528.244** | **61.138.641.243** |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | (9.573.026.900) | 5.474.410 | (9.567.552.490) |
| **Số dư đầu năm nay (01/01/2018)** | **105.599.960.000** | **3.402.369.613** | **(5.029.788.708)** | **(52.481.454.806)** | **80.002.654** | **51.571.088.753** |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | (3.299.430.846) | 1.292.037 | (3.298.138.809) |
| Tăng khác | - | - | 451.669.245 | - | - | 451.669.245 |
| Giảm khác | - | (311.669.245) | - | - | - | (311.669.245) |
| **Số dư cuối năm nay (31/12/2018)** | **105.599.960.000** | **3.090.700.368** | **(4.578.119.463)** | **(55.780.885.652)** | **81.294.691** | **48.412.949.944** |

| **b. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu** | **Số cuối năm** | **Số đầu năm** |
|---|---|---|
| - Ông Trần Minh Hoàng | 18.858.650.000 | 18.858.650.000 |
| - Ông Hồ Đắc Hưng | 17.936.350.000 | 17.936.350.000 |
| - Các cổ đông khác | 68.804.960.000 | 68.804.960.000 |
| **Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu** | **105.599.960.000** | **105.599.960.000** |

| **c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận, chia cổ tức** | **Năm 2018** | **Năm 2017** |
|---|---|---|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 105.599.960.000 | 105.599.960.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| + Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| + Vốn góp cuối năm | 105.599.960.000 | 105.599.960.000 |
| - Cổ tức đã được phê duyệt để chi trả | - | - |

| **d. Cổ phiếu** | **Năm 2018** | **Năm 2017** |
|---|---|---|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 10.559.996 | 10.559.996 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 10.559.996 | 10.559.996 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 10.559.996 | 10.559.996 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu mua lại | 202.720 | 222.720 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 202.720 | 222.720 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 10.357.276 | 10.337.276 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 10.357.276 | 10.337.276 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | | |

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/cp (Mười ngàn đồng / cổ phiếu).*

| **đ. Cổ tức** | **Năm nay** | **Năm trước** |
|---|---|---|
| - Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm | | |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông | | |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi | | |
| - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận | | |

**Ghi chú**: Lợi nhuận kinh doanh của Công ty đang lỗ.

## 19- CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ghi chú: Công ty không có tài sản ngoài bảng

## VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

| 01- DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CCDV | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ | 6.376.482.918 | 5.427.523.784 |
| **Cộng** | **6.376.482.918** | **5.427.523.784** |

| 02- GIÁ VỐN HÀNG BÁN | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 1.289.968.371 | 1.306.829.209 |
| **Cộng** | **1.289.968.371** | **1.306.829.209** |

| 03- DOANH THU TÀI CHÍNH | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Lãi tiền gửi ngân hàng | 8.271.682 | 2.492.958 |
| **Cộng** | **8.271.682** | **2.492.958** |

| 04- CHI PHÍ TÀI CHÍNH | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Chi phí lãi vay | 2.530.413.891 | 3.938.432.175 |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 50.000.000 | - |
| **Cộng** | **2.580.413.891** | **3.938.432.175** |

| 05- CHI PHÍ BÁN HÀNG | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Chi phí nhân viên | 1.386.239.522 | 1.270.643.500 |
| - Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 102.616.564 | 200.285.339 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 93.412.255 | 311.997.643 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 12.437.456 | 20.958.636 |
| **Cộng** | **1.594.705.797** | **1.803.885.118** |

## 06- CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Chi phí nhân viên quản lý | 1.246.093.750 | 827.839.674 |
| - Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng | 81.783.526 | 91.789.234 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 5.000.000 | 5.000.000 |
| - Dự phòng phải thu khó đòi | 648.075.707 | 4.320.890.527 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.284.598.018 | 907.913.518 |
| + Chi phí tiền điện | 616.007.815 | 592.466.828 |
| + Chi phí thuê nhà | 139.045.000 | 116.175.000 |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài khác | 529.545.203 | 199.271.690 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 213.567.719 | 358.974.230 |
| **Cộng** | **3.479.118.720** | **6.512.407.183** |

## 07- THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Thu phí chuyển nhượng sạp | 29.000.000 | - |
| - Các khoản khác | 21.539.975 | 89.211.949 |
| **Cộng** | **50.539.975** | **89.211.949** |

## 08- CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - Các khoản bị phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế | 721.488.037 | 1.084.767.913 |
| - Chi phí khác | 62.231.193 | 440.459.583 |
| **Cộng** | **783.719.230** | **1.525.227.496** |

## 09- CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| **1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **(3.292.631.434)** | **(9.567.552.490)** |
| **2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:** | **1.050.775.018** | **1.492.041.995** |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.050.775.018 | 1.492.041.995 |
| *+ Chi phí không hợp lệ* | *1.050.775.018* | *1.492.041.995* |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| **3. Thu nhập tính thuế năm hiện hành (1+2)** | **(2.241.856.416)** | **(8.075.510.495)** |
| **4. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp** | - | - |
| 5. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay | - | - |
| **6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành** | - | - |

## 10- LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| - **Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **(3.298.138.809)** | **(9.567.552.490)** |
| **Trong đó:** | | |
| + Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | (3.299.430.846) | (9.573.026.900) |
| + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 1.292.037 | 5.474.410 |
| - Lợi nhuận dùng trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - |
| - **Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu của phiếu phổ thông của công ty mẹ** | **(3.299.430.846)** | **(9.573.026.900)** |
| - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 10.325.609 | 10.337.276 |
| - **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **(320)** | **(926)** |

## 11- CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên vật liệu | 184.400.090 | 200.285.339 |
| Chi phí nhân công | 3.772.099.159 | 3.255.058.070 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 24.158.371 | 1.294.522.034 |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 648.075.707 | 4.320.890.527 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 36.378.010.273 | 4.367.349.765 |
| Chi phí bằng tiền khác | 14.545.381.846 | 1.294.210.333 |
| **Cộng** | **55.552.125.446** | **14.732.316.068** |

## VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 01- Các cam kết

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGĐ-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ cửa Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cấn trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

### 02- Thông tin về các bên liên quan

**a/ Các bên liên quan**

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty TNHH XD TM DV Hiệp Nguyên | Bên liên quan |
| Ông Trần Bình Long | Chủ tịch HĐQT |
| Bà Lê Thị Hoa | Mẹ của Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Minh Hoàng | Anh trai của Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Minh Thái | Thành viên HĐQT |

**b/ Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu gồm:

| Các bên liên quan | Nội dung | Phát sinh trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|
| Công ty TNHH XD TM DV Hiệp Nguyên | Trả trước cho người bán | | 186.000.000 |
| Ông Trần Bình Long | Chi phí lãi vay | 1.580.213.890 | |
| | Phải trả khác | | (253.310.109) |
| | Chi phí phải trả | | (76.695.174) |
| | Vay ngắn hạn | | (1.497.980.901) |
| | Vay dài hạn | | (13.969.943.000) |

| Các bên liên quan | Nội dung | Phát sinh trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|
| Bà Lê Thị Hoa | Chi phí lãi vay | 5.445.440.800 | |
| | Phải trả khác | | (2.400.000) |
| | Chi phí phải trả | | (311.128.800) |
| | Vay ngắn hạn | | (36.044.600.000) |
| | Vay dài hạn | | (4.768.823.328) |
| Ông Trần Minh Hoàng | Chi phí lãi vay | 237.965.352 | |
| | Chi phí phải trả | | (3.309.033) |
| | Vay dài hạn | | (1.774.000.000) |
| Ông Nguyễn Minh Thái | Chi phí lãi vay | 203.388.000 | |
| | Chi phí phải trả | | (671.688.000) |
| | Vay ngắn hạn | | (1.700.000.000) |

## 03- Thông tin về Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

## 04- Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai, doanh nghiệp không có ý định cũng như không buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Không có bất kỳ yếu tố nào làm ảnh hưởng tới tính hoạt động liên tục của đơn vị cần phải giải thích.

## 05- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính

Theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số 19/02/NQ-QT-VNI ngày 25/01/2019 đã bổ nhiệm Ông Trần Lê Hiệp giữ chức danh Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 25/01/2019 đồng thời cũng miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty của Ông Trần Bình Long kể từ ngày 25/01/2019.

Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

## 06- Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam.

## 07- Những thông tin khác

**7.1** Liên quan đến dự án Vinaland Tower, Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và chung cư Vinaland Tower số 0911/2016/HĐDV và 2211/2016/HĐDV với Công ty Cổ phần Đô Thành Land. Theo đó, toàn bộ diện tích thương phẩm của dự án Vinaland Tower (sau khi trừ đi phần diện tích khách hàng đã đăng ký mua theo chứng chỉ mua nhà và quy chế tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009) sẽ do Công ty Cổ phần Đô Thành Land độc quyền tiếp thị và phân phối.

**7.2** Số dư nợ gốc, nợ lãi theo lãi suất vay, nợ lãi phạt quá hạn và các tài sản đảm bảo cho các khoản vay sẽ được thực hiện theo thỏa thuận ngày 06 tháng 11 năm 2018 về việc sử dụng tài khoản sở hữu chung và thanh toán nợ vay tại VIB giữa các bên là Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (Vinaland), Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB), Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Nam Thành và Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

*Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2019*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Yến Linh | Trần Thị Kim Duyên | Trần Lê Hiệp |