

**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018*

*Kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

# **TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 41Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành,  
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

---

## **MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	6 - 35
<i>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP</i>	6 - 7
<i>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP</i>	8
<i>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP</i>	9
<i>BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP</i>	10 - 35

93204  
ÔNG  
NHIỆM  
KIỂM T  
NG V  
TƯ LIÊN

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo này cùng Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

### **KHÁI QUÁT CHUNG VỀ CÔNG TY**

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 23/11/2018.

- Trụ sở chính : Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Vốn Điều lệ : 3.203.108.000.000 đồng (Ba nghìn, hai trăm lẻ ba tỷ, một trăm lẻ tám triệu đồng).
- Chủ sở hữu : Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh

### **HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

Hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc

### **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM SOÁT VIÊN**

Các thành viên trong Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc, Kiểm soát viên và Kế toán trưởng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này gồm:

#### **Hội đồng thành viên**

<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm</b>
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm 06/07/2016
Ông Nguyễn Đức Trọng	Thành viên	Thôi việc 01/11/2018
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	Bổ nhiệm 08/10/2016
Bà Phan Thị Hoài Hương	Thành viên	Bổ nhiệm 27/04/2017

#### **Ban Giám đốc**

<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm</b>
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Người đại diện theo pháp luật	Được cử 15/11/2018
Ông Nguyễn Đức Trọng	Tổng Giám đốc	Thôi việc 01/11/2018
Ông Trần Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 30/01/2016
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 20/06/2016
Ông Hoàng Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 20/06/2016
Ông Lê Văn Phăng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 20/10/2017

#### **Kiểm soát viên**

<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm</b>
Ông Nguyễn An Trường	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm 23/09/2016



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty tại thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Phước Ngọc chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương, thành viên hăng Eura Audit International đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 của Tổng Công ty.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tổng Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp**

Ban Giám đốc đã phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 tổng hợp.

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Thay mặt Ban Giám đốc,

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



*Hoàng Hải Đăng*





THÀNH VIÊN CỦA TẬP ĐOÀN KIỂM TOÁN QUỐC TẾ EURA AUDIT INTERNATIONAL



**EuraAuditInternational**

Số: 053/2019/BCKT-HVAC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Ban Giám đốc  
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên** (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 25/03/2019, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Tổng 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Chúng tôi chưa nhận được các thư xác nhận về số dư các khoản đầu tư tài chính và các thông tin tài chính liên quan đến các khoản đầu tư của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2018. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư của các khoản đầu tư tài chính, khoản lợi nhuận cần phải ghi nhận và số dự phòng cần phải trích lập của các khoản đầu tư tài chính trên tính đến ngày 31/12/2018 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018;

### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN HÙNG VƯƠNG**

Trụ sở chính : P808, Tòa nhà CT5 - ĐN2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

Tel: (84-24) 3787 1421 / 3787 1780 \* Fax: (84-24) 3787 1422 \* Hotline: 0914 375 380

E-mail: tuanqnhvac2012@gmail.com \* Website: www.hvac.com.vn

Tại ngày 31/12/2018, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Chúng tôi đã tiến hành gửi thư xác nhận cho các khoản công nợ này, tuy nhiên đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận, các thủ tục kiểm toán thay thế khác không thực hiện được. Vì vậy chúng tôi không đưa ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 của Tổng Công ty.

### ***Ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên** tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.



**Nguyễn Quốc Tuấn**

**Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1087-2018-098-1

*Thay mặt và đại diện*

**Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019*

**Ngô Quốc Hùng**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1285-2018-098-1

010  
C  
RACH  
K  
HI  
V-1A



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.252.327.230.447</b>	<b>3.100.944.895.605</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>203.963.962.794</b>	<b>248.884.858.998</b>
1. Tiền	111		84.963.962.794	111.233.497.007
2. Các khoản tương đương tiền	112		119.000.000.000	137.651.361.991
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>4.719.655.480</b>	<b>1.667.133.412</b>
3. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	123		4.719.655.480	1.667.133.412
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.555.328.978.328</b>	<b>1.541.986.868.401</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	190.464.392.116	316.341.904.712
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.885.101.523	14.140.906.146
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.340.979.484.689	1.211.504.057.543
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>1.394.577.576.993</b>	<b>1.232.520.695.906</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.394.577.576.993	1.232.520.695.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>93.737.056.852</b>	<b>75.885.338.888</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		42.547.204.457	40.903.427.130
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.334.235.956	7.681.685.995
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	25.855.616.439	27.300.225.763
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.738.166.627.270</b>	<b>2.723.177.882.267</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>198.810.016.925</b>	<b>199.162.337.880</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	986.536.045	1.010.536.045
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		69.749.078	273.094.633
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	198.452.958.147	198.452.958.147
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(699.226.345)	(574.250.945)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>450.021.811</b>	<b>744.082.767</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	402.178.491	624.474.443
- Nguyên giá	222		7.828.331.774	7.828.331.774
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7.426.153.283)	(7.203.857.331)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	47.843.320	119.608.324
- Nguyên giá	228		696.514.060	696.514.060
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(648.670.740)	(576.905.736)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>192.613.531.543</b>	<b>195.659.791.885</b>
- Nguyên giá	231		273.739.913.456	268.709.631.690
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(81.126.381.913)	(73.049.839.805)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>107.989.426.629</b>	<b>70.743.890.384</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản	242	V.10	107.989.426.629	70.743.890.384
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>2.222.310.981.145</b>	<b>2.240.229.607.090</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		486.776.376.972	486.776.376.972
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		920.404.819.739	920.404.819.739
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		844.756.656.142	843.254.689.874
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(29.626.871.708)	(10.206.279.495)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.992.649.217</b>	<b>16.638.172.261</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		14.542.978.676	15.136.579.648
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.449.670.541	1.501.592.613
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.990.493.857.717</b>	<b>5.824.122.777.872</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>1.047.811.814.537</b>	<b>1.044.826.620.337</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>300.526.238.335</b>	<b>460.709.255.209</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	72.481.206.787	44.480.971.381
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	9.729.634.272	3.299.630.504
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	18.972.720.972	213.438.374.370
4. Phải trả người lao động	314		10.030.169.854	9.706.702.467
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	3.648.114.470	3.983.815.224
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	181.450.704.713	181.032.306.491
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.213.687.267	4.767.454.772
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>747.285.576.202</b>	<b>584.117.365.128</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		22.427.272.420	32.418.578.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	719.134.249.734	551.698.787.128
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		5.724.054.048	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>4.942.682.043.180</b>	<b>4.779.296.157.535</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>4.937.570.032.534</b>	<b>4.773.832.542.698</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.508.967.795.561	3.508.967.795.561
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.508.967.795.561	3.508.967.795.561
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.881.285.765	1.881.285.765
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		894.646.971.633	887.643.991.003
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	164.866.249.265
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		532.073.979.575	210.473.221.104
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		222.575.691.444	94.999.446.055
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		309.498.288.131	115.473.775.049
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>5.112.010.646</b>	<b>5.463.614.837</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	148.258.636
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.112.010.646	5.315.356.201
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.990.493.857.717</b>	<b>5.824.122.777.872</b>

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc









Trần Thị Trúc Diệp

Lê Văn Phăng

Hoàng Hải Đăng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>167.979.627.857</b>	<b>253.748.818.829</b>
Trong đó: - Doanh thu nội bộ			10.368.299.398	13.209.612.364
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ doanh thu nội bộ			157.611.328.459	240.539.206.465
<b>2. Các khoản giảm trừ</b>	<b>02</b>	<b>VI.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>167.979.627.857</b>	<b>253.748.818.829</b>
Trong đó: - Doanh thu nội bộ			10.368.299.398	13.209.612.364
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ doanh thu nội bộ			157.611.328.459	240.539.206.465
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VI.2</b>	<b>65.590.534.936</b>	<b>115.137.256.657</b>
Trong đó: - Giá vốn hàng bán nội bộ			10.029.117.010	12.980.463.044
- Giá vốn hàng bán đã loại trừ giá vốn nội bộ			55.561.417.926	102.156.793.613
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>102.389.092.921</b>	<b>138.611.562.172</b>
Trong đó: - Lợi nhuận gộp nội bộ			339.182.388	229.149.320
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã loại trừ lợi nhuận gộp nội bộ			102.049.910.533	138.382.412.852
<b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>21</b>	<b>VI.3</b>	<b>373.165.810.797</b>	<b>282.229.233.615</b>
<b>7. Chi phí tài chính</b>	<b>22</b>	<b>VI.4</b>	<b>15.934.578.832</b>	<b>(42.808.414.352)</b>
- Trong đó: Chi phí lãi vay	<b>23</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8. Chi phí bán hàng</b>	<b>25</b>	<b>VI.5</b>	<b>-</b>	<b>178.947.885</b>
<b>9. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>26</b>	<b>VI.5</b>	<b>47.378.875.333</b>	<b>39.177.168.302</b>
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>412.241.449.553</b>	<b>424.293.093.952</b>
Trong đó: - Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh nội bộ			339.182.388	229.149.320
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đã loại trừ lợi nhuận thuần nội bộ			411.902.267.165	424.063.944.632
<b>11. Thu nhập khác</b>	<b>31</b>	<b>VI.6</b>	<b>24.634.408.649</b>	<b>12.516.268.462</b>
<b>12. Chi phí khác</b>	<b>32</b>	<b>VI.7</b>	<b>2.583.464.413</b>	<b>7.730.594.644</b>
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>22.050.944.236</b>	<b>4.785.673.818</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>434.292.393.789</b>	<b>429.078.767.770</b>
Trong đó: - Lợi nhuận nội bộ			339.182.388	229.149.320
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đã loại trừ lợi nhuận nội bộ			433.953.211.401	428.849.618.450
<b>15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>VI.8</b>	<b>9.646.924.361</b>	<b>28.701.691.776</b>
<b>16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>52</b>		<b>51.922.072</b>	<b>231.413.542</b>
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>424.254.364.968</b>	<b>399.916.513.132</b>

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Trần Thị Trúc Diệp      Lê Văn Phăng



Hoàng Hải Đăng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

Năm 2018  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

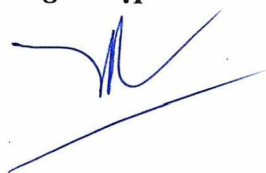
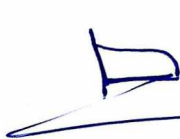
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		281.820.748.832	439.979.395.639
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(251.285.695.563)	(244.106.347.610)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(25.109.622.688)	(28.399.350.938)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(3.492.372.447)	(47.703.269.608)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		607.259.101.810	178.278.678.231
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(652.527.805.391)	(1.299.159.377.222)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(43.335.645.447)</b>	<b>(1.001.110.271.508)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(56.785.000)	(12.755.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		(89.945.880)	(126.883.520)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.964.056.652)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	10.973.275.371
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.501.966.268)	(2.117.070.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	176.225.054
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.027.503.043	141.011.237.557
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.585.250.757)</b>	<b>149.904.029.462</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(44.920.896.204)</b>	<b>(851.206.242.046)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>248.884.858.998</b>	<b>1.100.091.101.044</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>203.963.962.794</b>	<b>248.884.858.998</b>


Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Trúc Diệp      Lê Văn Phăng

Hoàng Hải Đăng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 23/11/2018.

Trụ sở chính: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 3.203.108.000.000 đồng (*Ba nghìn, hai trăm lẻ ba tỷ, một trăm lẻ tám triệu đồng chẵn*).

Chủ sở hữu: Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Tổng Công ty kinh doanh nhiều lĩnh vực

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh địa ốc

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp này.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp gồm**

Tổng Công ty có các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết:

**Tên đơn vị**

**Địa chỉ**

**Công ty thành viên có vốn góp 100%**

1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh

66 Nguyễn Ngọc Phương, quận Bình Thạnh

**Công ty con có vốn góp trên 50%**

1. Công ty Cổ phần Địa ốc 10

178-180-182 Ngô Gia Tự, quận 10

2. Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

205-207-209 Lý Thường Kiệt, quận Tân Bình

3. Công ty CP ĐTXD KD Nhà Sài Gòn

78 Hai Bà Trưng, P.Bến Nghé, quận 1

4. Công ty CP phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5

2A Lý Thường Kiệt, quận 5

**Công ty liên kết có vốn góp từ 20% đến 50%**

1. Công ty Cổ phần Địa ốc 6

13-15 Nguyễn Văn Nghi, Q. Gò Vấp

2. Công ty Cổ phần Địa ốc 7

211 Điện Biên Phủ, quận 3

3. Công ty Cổ phần Địa ốc 8

849 Tạ Quang Bửu, quận 8

4. Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Q. Bình Thạnh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 5. Công ty Cổ phần Tư vấn địa ốc Sài Gòn           | 62 Võ Văn Tần, quận 3             |
| 6. Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                 | 185 Bến Bình Đông, quận 8         |
| 7. Công ty Cổ phần Địa ốc 11                       | 205 Lạc Long Quân, quận 11        |
| 8. Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn                  | 118 Hưng Phú, quận 8              |
| 9. Công ty CP Phát triển và KD nhà                 | 36 Bùi Thị Xuân, quận 1           |
| 10. Công ty CP Xây dựng và KD Địa ốc III           | 181 Võ Thị Sáu, quận 3            |
| 11. Công ty Cổ phần Địa ốc Gia Định                | 280 Nguyễn văn Nghi, Quận Gò Vấp  |
| 12. Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn<br>Chợ Lớn | 220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5 |

**Công ty liên doanh**

- |  |  |
|--|--|
| 1. LD Ocean Place                              | 88 Đồng Du, quận 1                                   |
| 2. LD Sài Gòn Mainson                          | 3 Võ Văn Tần, quận 3                                 |
| 3. LD Indochine                                | 1 Lê Quý Đôn, quận 1                                 |
| 4. LD Sài Gòn Sky Garden                       | 20 Lê Thánh Tôn, quận 1                              |
| 5. Công ty TNHH Kepper Land Watco<br>1,2,3,4,5 | 92-94 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường<br>Bến Nghé, Quận 1. |
| 6. Công ty LD hữu hạn Vietcombank<br>Bonday    | 35 Nguyễn Huệ, Quận 1                                |

**Các đơn vị hạch toán phụ thuộc**

1. Công ty Kho bãi Thành phố Hồ Chí Minh

**Các đơn vị thành viên có vốn góp 100%, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết:**  
Thực hiện hạch toán kinh tế độc lập, có tư cách pháp nhân, chịu trách nhiệm hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật.

**Các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc:** Được quyền tự chủ kinh doanh theo phân cấp quản lý của Tổng Công ty, chịu sự ràng buộc về quyền và nghĩa vụ đối với Tổng Công ty. Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc. Thuế thu nhập doanh nghiệp được kê khai và nộp tại Văn phòng Tổng Công ty sau khi hợp cộng kết quả kinh của các đơn vị hạch toán phụ thuộc.

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán**

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**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam “VND”, hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và chuẩn mực kế toán số 01 - Chuẩn mực chung.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết***

***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**Công ty liên doanh**

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của Tổng Công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính tổng hợp hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính tổng hợp hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**4. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo Thông tư 228.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: là chi phí của các công trình chưa hoàn thành.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) được lập vào thời điểm cuối năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính, là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

***Tiền thuê đất trả trước***

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tổng Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

**7. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

<b>Nhóm tài sản cố định</b>	<b>Thời gian sử dụng (năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 30
Tài sản cố định khác	03 - 25

**8. Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tổng Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Số năm</b>
Quyền sử dụng đất	05 - 50 năm
Nhà	02 - 20 năm
Cơ sở hạ tầng	04 - 25 năm

**9 Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh 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 phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các chủ sở hữu.

***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**12. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập**

***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

- 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 kết thúc kỳ 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 xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

**14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Giá vốn bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, thì giá vốn được tạm trích trước tương ứng với doanh thu đã ghi nhận. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước và số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh vào giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

148 - C  
i TY  
M HỮU  
TOÁN  
VƯỜN  
EM - 3F



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho mà được tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng bao gồm 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,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của 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, thuê 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...).

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**17. 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;

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**18. Nguyên tắc ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

***Các loại thuế khác***

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**19. 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.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
<b>Tiền mặt</b>	<b>54.225.851</b>	<b>57.881.959</b>
Văn phòng Công ty	28.546.791	34.195.920
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	25.679.060	23.686.039
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>84.909.736.943</b>	<b>111.175.615.048</b>
Ngân hàng Công thương Việt Nam CN I	67.219.655.004	109.287.331.631
Công ty Cổ phần chứng khoán HSC	37.153.497	3.918.505
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt	765.048	394.508.157
Ngân hàng Nông Nghiệp và PT NT	785.180.479	112.885.229
Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn	991.833	1.405.079
Ngân hàng Ngoại Thương	15.111.036.888	47.676.815
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	440.558.315	672.689.632
Ngân hàng Đông Á	1.311.130.044	655.200.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	3.265.835	
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>119.000.000.000</b>	<b>137.651.361.991</b>
Ngân hàng Công thương Việt Nam CN I	119.000.000.000	137.651.361.991
<b>Cộng</b>	<b>203.963.962.794</b>	<b>248.884.858.998</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
a. Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-	-	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.719.655.480	4.719.655.480	-	1.667.133.412	1.667.133.412	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.719.655.480	4.719.655.480	-	1.667.133.412	1.667.133.412	-
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.719.655.480</b>	<b>4.719.655.480</b>	<b>-</b>	<b>1.667.133.412</b>	<b>1.667.133.412</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>a, Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>	<b>190.464.392.116</b>	<b>316.341.904.712</b>
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	48.085.422.692	97.085.422.692
Công ty CP Đầu tư Bình Phú	653.485.818	6.581.485.818
Công ty CP Địa ốc 10	9.920.802.254	9.920.802.254
Công ty CP Địa ốc 7	1.665.898.297	1.665.898.298
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	580.650.000	580.650.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân An Đông Sài Gòn	3.540.000.000	-
Hoàng Hồng Quân	910.745.536	910.745.536
Huỳnh Thị ánh Tuyết	67.448.000	670.448.000
Liên hiệp HTX Thương mại TP Hồ Chí Minh	795.191.000	-
Lâm Mỹ Sương	502.471.057	502.471.057
Lâm Thị Mỹ Hoa (CMND: 023 338 052)	45.880.000	-
Lê Tự Hoàng Khanh (CMND 215 479 801)	61.189.091	-
Lý Thị Dũng	349.693.173	349.693.173
Nguyễn Anh Trọng (CMND 025 498 297)	71.930.182	-
Nguyễn Hữu Lợi & Lê Minh Châu	204.425.455	-
Nguyễn Phú Thanh (CMND 023 006 555)	62.410.909	-
Nguyễn Thị Phương Anh (CMND 025 621 772)	62.072.727	-
Nguyễn Thị Thu Hồng	81.144.642	568.012.500
Nguyễn Trịnh Thu Trang	322.746.063	322.746.063
Ngô Anh Tú và Đặng Mỹ Ngọc	80.327.008	80.327.008
Ngô Trường Giang (CMND 079083000503)	62.588.364	626.588.364
Phan Mạnh Long (CMND: 022 545 738)	67.394.182	-
Phạm Minh Hải (CMND 023 071 458)	69.752.000	702.752.000
Phạm Thị Ngọc Thân (CMND: 211 898 625)	44.992.000	-
Quý phát triển nhà ở Thành Phố Hồ Chí Minh	119.485.349.098	119.485.349.098
Trần Xuân Điền	38.500.000	-
Tô Nguyễn Trang Đài (CMND 024 303 517)	117.924.500	1.164.924.500
Võ Đông Xuân (CMND 273 119 560)	61.366.545	-
Vũ Thanh Hà	249.886.794	749.880.381
Đỗ Tấn Thành (001 062 013 995)	77.757.091	-
Biện Thị Minh Thủy (CMND: 022 972 757)	-	613.189.091
Bùi Nguyễn Hoàng An (CMND 025 837 039)	-	2.065.429.818
Bùi Ngọc Châu (CMND: 022 021 697)	-	770.262.545
Bùi Thị Thúy Diễm (CMND 089165000021)	-	611.144.727
Dương Thị Hạnh Phúc (CMND 022 857 443)	-	2.334.324.655



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng (tiếp)**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Dương Tiến Đạt (CMND: 023 072 599)	-	676.394.182
Huỳnh Thị Hải Yến (CMND 023 099 390)	-	456.880.000
Huỳnh Thị Hồng Nga (CMND 079186002117)	-	681.382.545
Huỳnh Thị Thơ (CMND 210098944)	-	464.952.000
Huỳnh Thị Xuân (CMND 023984975)	-	674.157.818
Hà Hoàng Kim Luyến (CMND 024 179 005)	-	1.230.660.800
Hà Long Hải (CMND 034078002702)	-	1.234.644.364
Hà Văn Sắc (CMND 020 233 288)	-	1.447.931.636
Hứa Văn Hà (CMND 022 873 500)	-	632.605.818
Lê Bảo Phong (CMND 225 004 186)	-	670.076.364
Lê Chí Nghĩa (CMND 272 321 770)	-	62.588.364
Lê Hà Phong (CMND 250 735 573)	-	627.632.727
Lê Hữu Nhật (CMND 022 782 089)	-	1.548.329.455
Lê Thành Phúc (CMND: 074083000011)	-	2.049.425.455
Lê Thị Minh Hiền (CMND: 025626076)	-	753.952.727
Lê Thị Trinh (CMND 273404014)	-	628.335.273
Lê Đình Dục (CMND: 023 652 210)	-	779.707.500
Nguyễn Anh Thoa (CMND 023 094 871)	-	716.894.545
Nguyễn Duy Ngọc (CMND: 042076000132)	-	458.472.000
Nguyễn Gia Ân (CMND: 046072000254)	-	703.092.500
Nguyễn Khánh Nhật (CMND 079085007359)	-	776.365.818
Nguyễn Phạm Tú Uyên (CMND 025 188 662)	-	623.189.091
Nguyễn Quốc Thắng (CMND: 022 448 375)	-	613.189.091
Nguyễn Quốc Tuấn (CMND: 023 282 947)	-	1.407.336.436
Nguyễn Thái Nhật Tiên (CMND: 023 715 501)	-	619.366.545
Nguyễn Thị Hải Yến (CMND 025798106)	-	1.900.302.545
Nguyễn Thị Hằng (025989320)	-	1.392.407.273
Nguyễn Thị Hồng Cẩm (CMND 082152000081)	-	1.411.046.545
Nguyễn Thị Hồng Hạnh (CMND 023380731)	-	451.400.000
Nguyễn Thị Hồng Yến (CMND 023 898 814)	-	459.768.000
Nguyễn Thị Nguyên (CMND 025 052 374)	-	758.354.909
Nguyễn Thị Ngọc Nhung (CMND: 023 414 778)	-	715.376.727
Nguyễn Thị Ngọc Oanh (CMND 024 566 340)	-	450.104.000
Nguyễn Thị Thanh Xuân	-	452.992.000
Nguyễn Thị Tứ (CMND: 025 110 614)	-	725.483.636
Nguyễn Trọng Bằng và Nguyễn Thị Hồng Diệp	-	2.045.367.564
Nguyễn Văn Quyền (CMND 290 779 093)	-	706.787.636

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng (tiếp)**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Nguyễn Đức Thắng (CMND 230 865 643)	-	1.327.672.000
Ngô Bình Anh Tú (CMND 311 881 831)	-	1.631.394.182
Ngô Ngọc Yến (CMND 311 438 547)	-	450.104.000
Phạm Thị Bích Đào (CMND: 025181000480)	-	2.568.207.273
Phạm Thị Loan (CMND: 033163000941)	-	766.860.364
Phạm Thị Tuyết Minh (CMND: 024 596 149)	-	916.352.000
Trang Thị Ngọc Tú (CMND: 052176000054)	-	456.880.000
Trương Minh Tiến (CMND: 261 138 648)	-	608.056.000
Trần Thảo Nguyên (CMND: 331 401 970)	-	685.041.455
Trần Thị Diệu Hiền (CMND 079180002674)	-	462.360.000
Trần Thị Kiều Hạnh (CMND: 331 365 009)	-	753.952.727
Trần Thị Thanh Huyền (CMND 030180003773)	-	2.290.772.836
Trần Thị Thùy Tiên (CMND 022 750 873)	-	761.757.091
Trần Thị Tân (CMND: 051156000031)	-	771.963.636
Trần Trọng Đạt	-	32.710.200
Trình Văn Hào (CMND 220 928 208)	-	715.376.727
Võ Ngọc Phú (CMND 301 242 723)	-	706.787.636
Võ Thanh Phong (CMND 024 935 993)	-	1.230.660.750
Võ Văn Hoài và Nguyễn Thị Lành	-	2.290.846.836
Võ Văn Khanh (CMND 300 753 821)	-	2.740.132.364
Võ Vương Thanh Lâm (CMND 024193 140)	-	758.354.909
Võ Đức Thường (CMND 205 037 766)	-	761.532.091
Võ Đức Toàn (CMND: 025 148 383)	-	725.483.636
Vũ Vương Trần Minh Huy (CMND: 024 863 838)	-	689.002.909
Đinh Thị Kim Giao (CMND 024555633)	-	1.285.498.909
Đào Thanh Long (CMND: 250 857 942)	-	2.045.367.564
Đào Thị Thúy Ngân (CMND 019178000174)	-	1.228.588.364
Đồng Hải Nam (CMND: 068079000011)	-	678.723.636
Đặng Bá Hiệp (CMND 024 487 303)	-	616.043.636
Đặng Hữu Tín (CMND 331 663 456)	-	605.410.000
Đỗ Công Thanh (CMND: 079080003694)	-	609.927.273
Công ty CP In bao bì và tem Hàng giả QT	21.241.220	-
Công Ty Cổ Phần Địa ốc Tân Bình	17.711.712	-
Công Ty CP Thiết Bị Phụ Tùng Sài Gòn	133.138.500	173.669.100
Công Ty TNHH Vinh Lan (02KH0193)	82.757.140	-
Phải thu KH khác tại Cty Kho Bãi	268.126.784	207.414.900



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**3. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khách hàng (tiếp)**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Địa ốc Sài Gòn	54.752.500	-
Liên Hiệp Hợp Tác Xã TMDV Tân Bình	1.386.000	-
Công Ty CP Xây Dựng Địa ốc Nam Việt	38.814.600	-
Công ty TNHH MTV Nước ĐT TP.HCM	42.178.400	39.558.750
TTDN & DV việc làm TN Trường Sơn	123.947.051	31.871.991
Công Ty TNHH MTV TM minh Phúc	40.000	-
Ông Đoàn Minh Sang (02KH0001)	3.104.400	-
Hoàng ánh Loan (02KH0013)	3.087.700	-
Nguyễn Thị Hiền (02KH0589)	8.950.500	4.476.500
Nguyễn Mỹ Dung (02KH0594)	3.950.100	-
Điền Hán Hoàng (02KH0960)	3.406.800	3.406.800
Lê Thị Đa Mai (02KH1006)	3.186.700	-
Phạm Thị Cẩm Thi (02KH1190)	3.408.500	3.408.500
Thái Thiên Nga (02KH1213)	3.085.000	-
Hồ Anh Tú (02KH1221)	4.411.000	-
Lê Đình Huân (02KH1308)	3.408.500	-
Ban Quản Lý Dự án Đầu tư XD Số 2	-	1.879.007.000
CC Bàu Cát 2 Lô B (02KH1250)	-	68.691.929
Công ty TNHH MTV NT & NA Quốc Tế Hoa Sen	-	56.179.240
Công ty TNHH ảnh Màu Quang Vy	-	32.043.000
<b>b, Phải thu dài hạn khách hàng</b>	<b>986.536.045</b>	<b>1.010.536.045</b>
Công ty TNHH TM DVQC Trần Mai Nguyên	4.372.733	63.776.962
Công ty in bao bì & XNK Tổng hợp	63.776.962	74.854.550
Công ty CP Hoá chất vật liệu điện TP	74.854.550	24.000.000
Công ty CP Rạng Đông	98.654.800	4.372.733
Công ty TNHH MTV Phùng Dũng	744.877.000	744.877.000
Ông Lưu Mộc Triều	-	98.654.800
<b>Cộng</b>	<b>191.450.928.161</b>	<b>317.352.440.757</b>

**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV**

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho năm tài chính kết thúc

tại ngày 31/12/2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**4. Trả trước người bán ngắn hạn, dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
<b>a, Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>23.885.101.523</b>	<b>14.140.906.146</b>
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	444.661.700	244.661.700
Công ty CP Địa ốc 6	1.519.219.927	275.387.344
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C	152.502.186	204.099.151
Công ty CP Công nghệ MT Giải pháp Xanh	6.690.329.000	1.539.860.000
Công ty CP Xây dựng số 5	-	3.198.411.000
Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH Thế Giới Kỹ Thuật	-	217.730.000
Công ty TNHH Xây lắp điện Hưng Thịnh Phát	-	613.280.320
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	6.429.674.946	-
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	632.720.000	-
Các khách hàng khác	1.515.993.764	1.347.476.631
<b>b, Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>23.885.101.523</b>	<b>14.140.906.146</b>

**5. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>1.340.979.484.689</b>	<b>-</b>	<b>1.211.504.057.543</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác</b>	<b>1.340.800.587.221</b>	<b>-</b>	<b>1.210.972.768.543</b>	<b>-</b>
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	-	-	384.325.428	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	127.437.067	-
Ban Bồi thường GP mặt bằng Quận 10	117.528.244.551	-	114.098.052.051	-
Ban bồi thường GP mặt bằng Quận 8	640.012.077.154	-	640.012.077.154	-
Công ty CP TM & Địa ốc Bình Chánh	-	-	3.480.640.848	-
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	29.810.091.762	-	70.480.792.105	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	1.093.097.610	-	1.093.097.610	-
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	63.425.053.319	-	78.596.750.305	-
Công ty TNHH MTV PT và KD Nhà	11.157.500.112	-	3.905.507.550	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	66.895.600.077	-	69.748.679.352	-
Công ty Đầu tư TC Nhà nước TP.HCM	1.953.608.403	-	1.953.608.403	-
Ngân hàng No& PTNT VN - CN Quận 5	645.091.650	-	645.091.650	-
LD Keppel Land Watco Co Ltd	36.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV ĐT ĐO Gia Định	64.257.288.189	-	-	-
TCT chi tạm cư DA Nguyễn Kim	138.928.807.522	-	132.886.432.522	-
Tiền thuê đất Hùng Vương Plaz	6.070.305.562	-	-	-
Công ty Liên doanh Đại Dương	146.276.457.835	-	81.768.746.004	-
Công đoàn TCTy Địa ốc Sài Gòn	-	-	190.461.000	-
VPĐH Cty Kings Harmony International Ltd	5.446.568.493	-	2.980.417.032	-
Công ty cổ phần ĐT XD & KD Nhà Sài Gòn	4.654.050.000	-	-	-
Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	1.058.232.000	-	907.200.000	-
Các khoản thu khác	5.588.512.982	-	7.713.452.462	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>66.711.468</b>	<b>-</b>	<b>27.503.000</b>	<b>-</b>
Văn phòng Công ty	39.711.468	-	3.303.000	-
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	27.000.000	-	24.200.000	-
<b>Ký cược, ký quỹ ngắn hạn</b>	<b>112.186.000</b>	<b>-</b>	<b>503.786.000</b>	<b>-</b>
Văn phòng Công ty	112.186.000	-	503.786.000	-
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	-	-	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**5. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác (tiếp)**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>198.452.958.147</b>	<b>-</b>	<b>198.452.958.147</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Công ty CP XD và KD Địa ốc III	40.142.463.677	-	40.142.463.677	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	1.679.232.706	-	1.679.232.706	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	11.406.908.898	-	11.406.908.898	-
Công ty CP PT Địa Ốc Sài Gòn 5	29.043.870.572	-	29.043.870.572	-
Công ty CP Hùng Vương	116.175.482.294	-	116.175.482.294	-
<b>Cộng</b>	<b>1.539.432.442.836</b>	<b>-</b>	<b>1.409.957.015.690</b>	<b>-</b>

**6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Công cụ, dụng cụ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.674.714</b>	<b>-</b>
Văn phòng Công ty	-	-	48.538.350	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	-	-	38.136.364	-
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>1.057.496.424.127</b>	<b>-</b>	<b>894.912.352.458</b>	<b>-</b>
Văn phòng Công ty	1.045.991.043.364	-	890.558.538.681	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	11.505.380.763	-	4.353.813.777	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>337.081.152.866</b>	<b>-</b>	<b>337.521.668.734</b>	<b>-</b>
Văn phòng Công ty	337.081.152.866	-	337.521.668.734	-
Công ty Kho bãi Tp Hồ Chí Minh	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.394.577.576.993</b>	<b>-</b>	<b>1.232.520.695.906</b>	<b>-</b>

**7. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ, quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.544.334.011	146.790.000	7.828.331.774
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>2.227.489.448</b>	<b>30.136.364</b>	<b>3.879.581.951</b>	<b>1.544.334.011</b>	<b>146.790.000</b>	<b>7.828.331.774</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	2.012.745.153	30.136.364	3.719.532.432	1.321.186.882	120.256.500	7.203.857.331
Trích khấu hao	53.864.640	-	82.935.841	68.737.471	16.758.000	222.295.952
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>2.066.609.793</b>	<b>30.136.364</b>	<b>3.802.468.273</b>	<b>1.389.924.353</b>	<b>137.014.500</b>	<b>7.426.153.283</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2018	214.744.295	-	160.049.519	223.147.129	26.533.500	624.474.443
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>160.879.655</b>	<b>-</b>	<b>77.113.678</b>	<b>154.409.658</b>	<b>9.775.500</b>	<b>402.178.491</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**8. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2018	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Tại ngày 31/12/2018	564.186.760	132.327.300	696.514.060
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2018	444.578.436	132.327.300	576.905.736
Trích khấu hao	71.765.004		71.765.004
Tại ngày 31/12/2018	516.343.440	132.327.300	648.670.740
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2018	119.608.324	-	119.608.324
Tại ngày 31/12/2018	47.843.320	-	47.843.320

**9. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2018	268.709.631.690	268.709.631.690
Tăng khác	5.030.281.766	5.030.281.766
Tại ngày 31/12/2018	273.739.913.456	273.739.913.456
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2018	73.049.839.805	73.049.839.805
Trích khấu hao	8.076.542.108	8.076.542.108
Tại ngày 31/12/2018	81.126.381.913	81.126.381.913
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2018	195.659.791.885	195.659.791.885
Tại ngày 31/12/2018	192.613.531.543	192.613.531.543

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Cao ốc VP 123 Nguyễn Đình Chiểu Q.3	7.000.000	7.000.000
Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3	107.802.572.820	70.557.036.575
Dự án XD chung cư 481 Bến Ba Đình	104.968.000	104.968.000
Dự án XD nhà ở 35/21C Trần Đình Xu	19.790.909	19.790.909
CP QLDA 109 Nguyễn Biểu	55.094.900	55.094.900
<b>Cộng</b>	<b>107.989.426.629</b>	<b>70.743.890.384</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV**

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho năm tài chính kết thúc

tại ngày 31/12/2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
<b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>	-	-	-	-	-	-
<b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>2.251.937.852.853</b>	<b>2.222.310.981.145</b>	<b>29.626.871.708</b>	<b>2.250.435.886.585</b>	<b>2.240.229.607.090</b>	<b>10.206.279.495</b>
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	<i>486.776.376.972</i>	<i>486.776.376.972</i>	<i>-</i>	<i>486.776.376.972</i>	<i>486.776.376.972</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH MTV PT nhà Bình Thạnh	52.703.000.000	52.703.000.000	-	52.703.000.000	52.703.000.000	-
Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5	362.153.876.972	362.153.876.972	-	362.153.876.972	362.153.876.972	-
Công ty CP ĐT XD & KD Nhà Sài Gòn	15.513.500.000	15.513.500.000	-	15.513.500.000	15.513.500.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	15.300.000.000	15.300.000.000	-	15.300.000.000	15.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	41.106.000.000	41.106.000.000	-	41.106.000.000	41.106.000.000	-
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>920.404.819.739</i>	<i>910.306.074.031</i>	<i>10.098.745.708</i>	<i>920.404.819.739</i>	<i>910.198.540.244</i>	<i>10.206.279.495</i>
Công ty CP PT và Kinh doanh Nhà	672.570.000.000	672.570.000.000	-	672.570.000.000	672.570.000.000	-
Công ty CP Địa ốc III	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	10.587.500.000	10.587.500.000	-	10.587.500.000	10.587.500.000	-
Công ty LD Đại Dương	91.736.738.739	91.736.738.739	-	91.736.738.739	91.736.738.739	-
Công ty LD Sài Gòn Sky Garden	45.938.124.000	45.938.124.000	-	45.938.124.000	45.938.124.000	-
Công ty LD Cao ốc Indochine	16.983.241.000	12.923.176.214	4.060.064.786	16.983.241.000	7.255.708.956	9.727.532.044
Công ty LD Sài Gòn Mainson	7.851.316.000	7.851.316.000	-	7.851.316.000	7.851.316.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm	12.000.000.000	11.643.100.612	356.899.388	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 11	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	7.500.000.000	7.500.000.000	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	2.880.000.000	2.880.000.000	-	2.880.000.000	2.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 8	4.500.000.000	4.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia định	34.460.000.000	29.506.610.916	4.953.389.084	34.460.000.000	34.460.000.000	-
Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc Sài Gòn	747.900.000	469.506.588	278.393.412	747.900.000	653.964.587	93.935.413
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Nam Việt	750.000.000	300.000.962	449.999.038	750.000.000	365.187.962	384.812.038
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	<i>844.756.656.142</i>	<i>825.228.530.142</i>	<i>19.528.126.000</i>	<i>843.254.689.874</i>	<i>843.254.689.874</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	29.997.000.000	29.997.000.000	-	29.997.000.000	29.997.000.000	-
Công ty CP ĐTKD Điện lực Tp.HCM	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	153.431.242.000	133.903.116.000	19.528.126.000	153.431.242.000	153.431.242.000	-
Công ty CP Địa ốc Bình Chánh	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Công ty CP Kiểm định XD Sài Gòn	1.942.000.000	1.942.000.000	-	1.942.000.000	1.942.000.000	-
Sai Gon Center	347.948.728.038	347.948.728.038	-	347.948.728.038	347.948.728.038	-
Habour View	2.237.045.127	2.237.045.127	-	2.237.045.127	2.237.045.127	-
Công ty CP ĐTKD Phát triển Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
Dự án Phú Mỹ (Công ty CP ĐT XD Kinh doanh nhà Sài Gòn)	258.532.523.055	258.532.523.055	-	257.030.556.787	257.030.556.787	-
DA Khu lưu trú CN (Công ty CP Dịch vụ Địa ốc SG)	309.936.512	309.936.512	-	309.936.512	309.936.512	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	24.708.181.410	24.708.181.410	-	24.708.181.410	24.708.181.410	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**12. Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>72.481.206.787</b>	<b>72.481.206.787</b>	<b>44.480.971.381</b>	<b>44.480.971.381</b>
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	2.962.604.811	2.962.604.811	2.384.933.620	2.384.933.620
Công ty CP Phát triển và KD Nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP X©y dựng sè 5	13.364.323.996	13.364.323.996	-	-
Công ty CP XD và KD Địa ốc Hòa Bình	-	-	2.467.493.846	2.467.493.846
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Công ty CP Địa ốc 10	2.054.062.431	2.054.062.431	4.809.193.451	4.809.193.451
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	42.937.842.862	42.937.842.862	23.126.362.544	23.126.362.544
Cty CP XD Điện Hoàng Thái Dương	-	-	305.000.000	305.000.000
Công ty kho bãi Tp HCM	-	-	2.086.421.900	2.086.421.900
Công ty CP Tập đoàn XD Hòa Bình	-	-	3.239.154.326	3.239.154.326
Công ty TNHH PTKHKT Gia Thịnh	874.006.000	874.006.000	-	-
Công ty TNHH Xây lắp điện Hưng Thịnh Phát	445.892.280	445.892.280	-	-
Các khách hàng khác	4.680.314.755	4.680.314.755	900.252.042	900.252.042
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>72.481.206.787</b>	<b>72.481.206.787</b>	<b>44.480.971.381</b>	<b>44.480.971.381</b>

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn**

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>9.729.634.272</b>	<b>3.299.630.504</b>
Huỳnh Dũng Sáng	478.984.902	478.984.902
Lê Thị Ngọc Thanh	512.901.965	512.901.965
Lê Văn Minh - Lê Ngọc Nhung	782.867.925	782.867.925
Nguyễn Minh Hoàng	342.297.962	342.297.962
Nguyễn Song Phương	395.248.795	395.248.795
Nông Thông	379.154.175	379.154.175
Quách Tấn Phú	373.378.180	373.378.180
Ban Quản lý Dự án Đầu tư XD Số 2	6.429.674.946	-
Các khách hàng khác	35.125.422	34.796.600
<b>b, Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>9.729.634.272</b>	<b>3.299.630.504</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV**

Địa chỉ: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho năm tài chính kết thúc

tại ngày 31/12/2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2018		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2018	
	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)	VND	VND	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	488.860.388	25.855.616.437	3.326.429.010	3.681.846.994	133.442.404	25.855.616.439
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.441.311.371	9.646.924.361	3.660.081.251	5.986.843.110	-
Thuế thu nhập cá nhân	15.182.800	3.297.955	1.375.744.304	1.335.080.966	52.548.183	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	11.277.445.140	-	21.263.138.920	24.084.110.991	8.456.473.069	-
Các loại thuế phải nộp khác	201.656.886.042	-	228.447.677.356	425.761.149.192	4.343.414.206	-
<b>Cộng</b>	<b>213.438.374.370</b>	<b>27.300.225.763</b>	<b>264.059.913.951</b>	<b>458.522.269.394</b>	<b>18.972.720.972</b>	<b>25.855.616.439</b>

**15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Lệ phí trước bạ phải trả lô B Bàu Cát	-	257.972.480
Giá vốn ba căn hộ Thuận Kiều	1.692.990.441	1.692.990.441
Chi phí bảo hành công trình Thuận Kiều	1.824.160.322	1.824.160.322
Các khoản khác	130.963.707	208.691.981
<b>Cộng</b>	<b>3.648.114.470</b>	<b>3.983.815.224</b>

**16. Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>a, Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>181.450.704.713</b>	<b>181.032.306.491</b>
Kinh phí công đoàn	108.911.986	27.081.854
Bảo hiểm xã hội	142.647.451	31.243.513
Bảo hiểm thất nghiệp	69.850.233	22.510.579
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.500.000	7.500.000
Phải trả, phải nộp khác	181.121.795.043	180.943.970.545
Công trình hợp tác Thuận Kiều	41.835.928.808	41.666.701.762
Công ty CP Đầu tư An Đông	596.542.240	596.542.240
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1	-	1.039.118.006
Ngân Sách Nhà Nước	86.538.047.178	86.538.047.178
VP Công ty Kings Harmony International Ltd	36.025.614.273	36.025.614.273
2% kinh phí bảo trì, sửa chữa chung cư	5.176.573.360	8.140.630.012
Công ty TNHH MTV ĐT Địa ốc Gia Định	350.691.176	350.691.176
2% KP bảo trì & lãi tiền gửi KP bảo trì N.Kim B	1.287.272.727	-
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	4.201.138.828	4.201.138.828
Quỹ phát triển nhà ở Thành Phố Hồ Chí Minh	241.033.647	261.137.137
Ban thi đua khen thưởng	121.620.000	41.670.000
Thù lao người đại diện vốn	458.705.434	544.143.850
KP bảo trì và Lãi tiền gửi Lô B Bàu Cát	3.012.027.197	-
Lãi tiền gửi KP bảo trì Thuận Kiều	1.025.140.724	-
Các khoản khác	251.459.451	1.538.536.083

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**16. Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác (tiếp)**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
<b>b, Phải trả dài hạn khác</b>	<b>719.134.249.734</b>	<b>551.698.787.128</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.876.370.347	9.875.867.995
Phải trả về cổ phần hóa	196.936.697.516	193.901.544.735
Các khoản phải trả, phải nộp khác	512.321.181.871	347.921.374.398
<i>Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp</i>	<i>398.313.780.437</i>	<i>257.017.617.738</i>
<i>Công ty CP Địa ốc 6</i>	<i>7.837.755.000</i>	<i>7.837.755.000</i>
<i>Công ty CP đầu tư và PT Nguyễn Kim</i>	<i>104.632.513.554</i>	<i>81.658.659.287</i>
<i>Jinwen Investment Ltd</i>	<i>1.537.132.880</i>	<i>1.407.342.373</i>
<b>Cộng</b>	<b>900.584.954.447</b>	<b>732.731.093.619</b>

**17. Vốn chủ sở hữu**

**17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Nội dung	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</b>	<b>Vốn khác của chủ sở hữu VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tại ngày 01/01/2017	3.509.118.579.561	-	404.705.862.231	159.974.802.641	654.601.296.022	4.728.400.540.455
Tăng vốn trong năm	1.954.000.000	1.881.285.765	482.938.128.772	6.845.446.624	-	493.618.861.161
Lãi/lỗ trong năm	-	-	-	-	399.916.513.132	399.916.513.132
Lợi nhuận nội bộ	-	-	-	-	229.149.320	229.149.320
Trích các quỹ	-	-	-	-	(488.541.628.772)	(488.541.628.772)
Nộp lợi nhuận về NN	-	-	-	-	(354.815.333.466)	(354.815.333.466)
Giảm khác	(2.104.784.000)	-	-	(1.954.000.000)	(916.775.132)	(4.975.559.132)
Tại ngày 31/12/2017	3.508.967.795.561	1.881.285.765	887.643.991.003	164.866.249.265	210.473.221.104	4.773.832.542.698
Tại ngày 01/01/2018	3.508.967.795.561	1.881.285.765	887.643.991.003	164.866.249.265	210.473.221.104	4.773.832.542.698
Tăng trong kỳ	-	-	7.002.980.630	(164.866.249.265)	139.016.561.993	(18.846.706.642)
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	424.254.364.968	424.254.364.968
Lợi nhuận nội bộ	-	-	-	-	339.182.388	339.182.388
Nộp lợi nhuận về NN	-	-	-	-	(223.912.829.343)	(223.912.829.343)
Trích các quỹ	-	-	-	-	(13.724.230.690)	(13.724.230.690)
Giảm khác	-	-	-	-	(4.372.290.845)	(4.372.290.845)
Số dư tại 31/12/2018	3.508.967.795.561	1.881.285.765	894.646.971.633	-	532.073.979.575	4.937.570.032.534

**17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Vốn góp của Nhà nước	3.508.967.795.561	3.508.967.795.561
Vốn góp của các đối tượng khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.508.967.795.561</b>	<b>3.508.967.795.561</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**17c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	3.508.967.795.561	3.509.118.579.561
Vốn góp tăng trong năm	-	1.954.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	2.104.784.000
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>3.508.967.795.561</b>	<b>3.508.967.795.561</b>

**18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>Tài sản giữ hộ nhà nước</b>	<b>1.328.446.364</b>	<b>1.328.446.364</b>	<b>1.328.446.364</b>	<b>1.328.446.364</b>
Chung cư Gò Dầu II - lô A (căn 019)	168.631.354	168.631.354	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - lô A (căn 020)	168.631.354	168.631.354	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - lô B (căn 016)	181.857.344	181.857.344	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - lô B (căn 017)	181.857.344	181.857.344	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - lô B (căn 020)	134.336.832	134.336.832	134.336.832	134.336.832
Chung cư Gò Dầu II - lô B (căn 021)	134.336.832	134.336.832	134.336.832	134.336.832
Cư xá Tân Thạnh (nhà trệt B10)	155.299.046	155.299.046	155.299.046	155.299.046
Cư xá Gò Dầu I (nền F33)	-	-	-	-
Cư xá Gò Dầu 3 (nền C13)	203.496.258	203.496.258	203.496.258	203.496.258
Mặt bằng 131 Nguyễn Trãi	-	-	-	-
<b>Tài sản hình thành trong tương lai</b>	<b>446.322.038.612</b>	<b>-</b>	<b>446.322.038.612</b>	<b>-</b>
Khu A - TM Hùng Vương	342.659.620.434	-	342.659.620.434	-
Khu B - TM Hùng Vương	103.662.418.178	-	103.662.418.178	-
Thương mại An Đông 2 (tầng hầm đến tầng 7)	-	-	-	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>447.650.484.976</b>	<b>1.328.446.364</b>	<b>447.650.484.976</b>	<b>1.328.446.364</b>

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>167.979.627.857</b>	<b>253.748.818.829</b>
Doanh thu hàng hóa bất động sản	63.917.043.609	151.235.747.306
Doanh thu từ cho thuê văn phòng, kho bãi	94.448.520.850	90.057.695.159
Doanh thu hoạt động xây dựng	9.614.063.398	12.455.376.364
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>167.979.627.857</b>	<b>253.748.818.829</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của hoạt động bất động sản	22.938.474.995	71.450.149.219
Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng, kho bãi	33.377.178.860	31.460.527.572
Giá vốn về xây lắp	9.274.881.081	12.226.579.866
<b>Cộng</b>	<b>65.590.534.936</b>	<b>115.137.256.657</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.385.278.510	7.811.563.420
Cổ tức, lợi nhuận được chia	370.780.532.287	274.417.670.195
<b>Cộng</b>	<b>373.165.810.797</b>	<b>282.229.233.615</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí liên quan hoạt động đầu tư chứng khoán	15.924.385.112	(42.962.609.922)
Chi phí tài chính khác	10.193.720	154.195.570
<b>Cộng</b>	<b>15.934.578.832</b>	<b>(42.808.414.352)</b>

**5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

**a. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	17.530.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	161.417.885
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>178.947.885</b>

**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	30.147.691.975	27.991.977.854
Chi phí vật liệu quản lý	1.551.139.986	1.396.237.333
Chi phí đồ dùng văn phòng	289.170.612	375.840.973
Chi phí khấu hao TSCĐ	294.060.956	344.408.692
Thuế, phí và lệ phí	9.134.705.800	3.274.072.028
Chi phí dự phòng	124.975.400	125.106.659
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.480.728	978.233.738
Chi phí bằng tiền khác	5.448.649.876	4.691.291.025
<b>Cộng</b>	<b>47.378.875.333</b>	<b>39.177.168.302</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**6. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Được thưởng, bồi thường	21.887.826.481	5.046.487.378
Hoàn nhập quỹ PTKHCN	-	1.588.293.083
Các khoản khác	2.746.582.168	5.881.488.001
<b>Cộng</b>	<b>24.634.408.649</b>	<b>12.516.268.462</b>

**7. Chi phí khác**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền chậm nộp thuế	-	5.203.616.512
Chi phí khác	2.583.464.413	2.526.978.132
<b>Cộng</b>	<b>2.583.464.413</b>	<b>7.730.594.644</b>

**8. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>434.292.393.789</b>	<b>429.078.767.770</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>-</i>	<i>5.344.148.273</i>
<i>Các khoản chi phí trích trước</i>	<i>-</i>	<i>140.531.761</i>
<i>Tiền nộp chậm thuế và các khoản nộp NSNN</i>	<i>-</i>	<i>5.203.616.512</i>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>386.057.771.983</b>	<b>290.914.457.165</b>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>370.780.532.287</i>	<i>274.417.670.195</i>
<i>Tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước</i>	<i>15.142.629.335</i>	<i>15.205.108.898</i>
<i>Chi phí trích trước đã kê khai các năm trước</i>	<i>134.610.361</i>	<i>1.291.678.072</i>
<b>Thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>48.234.621.806</b>	<b>143.508.458.878</b>
<b>Thu nhập từ hoạt động SXKD</b>	<b>48.234.621.806</b>	<b>143.508.458.878</b>
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập phải trả ước tính	9.646.924.361	28.701.691.776
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>9.646.924.361</b>	<b>28.701.691.776</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**

**Mẫu B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp và ảnh hưởng tới hoạt động của Tổng Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

**2. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương.

**3. Khả năng hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính tổng hợp này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục với giả thiết là Tổng Công ty tiếp tục hoạt động trong tương lai. Tuy nhiên sự hoạt động liên tục của Tổng Công ty tùy thuộc vào khả năng thanh toán các khoản nợ, hỗ trợ tài chính của chủ đầu tư hay mở rộng thị trường của Tổng Công ty.

**4. Những thông tin khác**

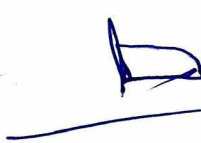
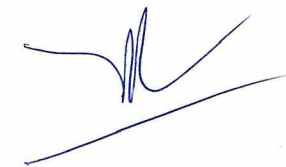
Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Tổng Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

*Người lập biểu*

*Kế toán trưởng*

*Phó Tổng Giám đốc*



*Trần Thị Trúc Diệp*

*Lê Văn Phăng*

*Hoàng Hải Đăng*