

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

*18 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP.HCM*

*Tel: (84-8) 38230256 - Fax:38293764*

*Email: [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn) - [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)*

---



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*QUÝ 4 NĂM 2018*

*Tại thời điểm kết thúc ngày 31.12.2018*

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

Đơn vị tính: đồng

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>SỐ CUỐI KỲ</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>3.201.586.381.971</b>	<b>3.080.642.514.468</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>VI.1</b>	<b>77.923.444.553</b>	<b>45.266.230.986</b>
1. Tiền	111		20.923.444.553	20.266.230.986
2. Các khoản tương đương tiền	112		57.000.000.000	25.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>VI.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>VI.3</b>	<b>267.602.010.086</b>	<b>287.173.753.855</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>VI.3a</b>	107.936.949.893	171.376.332.862
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>VI.3c</b>	95.854.258.807	116.022.605.998
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	<b>VI.4c</b>	72.830.887.810	14.259.110.719
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.020.086.424)	(14.484.295.724)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.7</b>	<b>2.834.535.322.242</b>	<b>2.731.509.169.921</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.853.847.987.458	2.748.031.382.773
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(19.312.665.216)	(16.522.212.852)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.525.605.090</b>	<b>16.693.359.706</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		21.525.605.090	16.693.359.706
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>301.923.830.371</b>	<b>441.734.803.631</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>VI.4b</b>	<b>22.355.773.133</b>	<b>10.942.914.392</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		3.168.711.449	3.528.095.449
2. Phải thu dài hạn khác	216		25.036.424.512	13.623.565.771
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(5.849.362.828)	(6.208.746.828)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>VI.9</b>	<b>60.881.046.087</b>	<b>60.619.616.773</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		22.957.350.829	22.695.921.515
- Nguyên giá	222		52.650.406.784	49.638.243.148
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.693.055.955)	(26.942.321.633)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	<b>VI.10</b>	37.923.695.258	37.923.695.258
- Nguyên giá	228		37.923.695.258	37.923.695.258
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>44.488.479.575</b>	<b>47.171.562.797</b>
- Nguyên giá	231		67.077.080.348	67.077.080.348
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.588.600.773)	(19.905.517.551)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>230</b>	<b>VI.8</b>	<b>-</b>	<b>2.835.163.636</b>
1. - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	231		-	-
2. - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	232		-	2.835.163.636
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>VI.2c</b>	<b>161.201.586.549</b>	<b>312.538.313.139</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.371.266.549	278.707.993.139
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.755.320.000	42.755.320.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.996.945.027</b>	<b>7.627.232.894</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		96.788.656	405.323.608
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.900.156.371	7.221.909.286
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.503.510.212.342</b>	<b>3.522.377.318.099</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.912.156.405.855</b>	<b>1.943.698.840.926</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>998.526.887.912</b>	<b>1.277.310.358.731</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	<b>VI.15a</b>	97.058.270.145	79.438.301.509
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		62.100.945.272	399.336.258.704
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		24.277.959.386	14.198.486.037
4. Phải trả người lao động	314		924.075.000	1.053.885.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		61.799.336.104	70.271.938.491
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		160.956.667	335.317.967
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	<b>VI.19a</b>	83.012.873.613	43.434.010.548
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	<b>VI.14a</b>	656.240.186.144	661.721.016.561
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	321		12.619.591.146	6.593.774.479
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		332.694.435	927.369.435
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>913.629.517.943</b>	<b>666.388.482.195</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		727.809.362.201	298.474.899.790
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.462.272.538	5.462.272.538
5. Phải trả dài hạn khác	337	<b>VI.19b</b>	3.886.616.840	-
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	<b>VI.14b</b>	174.000.000.000	359.755.293.503
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.471.266.364	2.696.016.364
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1.591.353.806.487</b>	<b>1.578.678.477.173</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.23</b>	<b>1.591.353.806.487</b>	<b>1.578.678.477.173</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		690.866.880.000	690.866.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		690.866.880.000	690.866.880.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		63.411.110.933	59.452.912.036
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		470.571.611	470.571.611

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.951.441.414	79.061.231.305
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.525.430.575	(102.746.639)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		81.426.010.839	79.163.977.944
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.795.793.316	9.968.873.008
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.503.510.212.342</b>	<b>3.522.377.318.099</b>

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

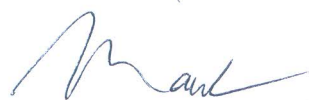
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2018**

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2018	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2017
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	91.263.865.685	124.140.923.244	621.621.062.399	599.073.782.054
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		91.263.865.685	124.140.923.244	621.621.062.399	599.073.782.054
3. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	75.697.015.414	103.233.058.336	519.329.754.910	482.657.508.929
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15.566.850.271	20.907.864.908	102.291.307.489	116.416.273.125
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	354.502.431	222.846.842	10.770.427.692	1.911.431.638
6. Chi phí tài chính	22	VII.5	3.813.761.243	628.611.729	6.222.210.800	1.161.743.159
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.813.761.243	628.611.729	6.072.683.531	1.133.460.140
7. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	24		(223.633.876)	(236.742.299)	(222.361.590)	30.417.223
8. Chi phí bán hàng	25		219.053.618	1.199.689.836	8.168.708.844	7.534.807.159
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(808.739.791)	8.093.847.086	21.321.835.924	32.450.513.916
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		12.473.643.756	10.971.820.800	77.126.618.023	77.211.057.752
11. Thu nhập khác	31	VII.6	6.539.357.870	3.042.895.199	17.459.732.431	10.182.939.987
12. Chi phí khác	32	VII.7	3.072.848.735	631.087.978	9.805.905.059	3.847.673.595

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2018	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2017
1	2	3	4	5	6	7
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)	40		3.466.509.135	2.411.807.221	7.653.827.372	6.335.266.392
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		15.940.152.891	13.383.628.021	84.780.445.395	83.546.324.144
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	3.006.853.397	2.803.385.513	8.328.174.659	4.812.643.204
16. Chi phí (Lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	129.812.232	(1.525.182.042)	(5.678.247.085)	(2.987.455.179)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.803.487.262	12.516.871.098	82.130.517.821	81.721.136.119
Phân bổ cho:						
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	61		10.925.970.298	10.753.820.990	81.426.010.840	79.163.977.944
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		1.877.516.964	1.351.603.561	704.506.981	2.557.158.176
18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70		159	162	1.186	1.153
19. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71		159	162	1.186	1.153

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc

CÔNG TY

CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ - KINH DOANH

NHÀ

TRƯỜNG MINH THUẬN



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Theo phương pháp trực tiếp)**  
**Quý 4 năm 2018**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		1.260.889.500.490	1.139.307.106.931
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(860.197.505.749)	(880.249.108.720)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(57.417.068.365)	(50.243.353.502)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(69.291.267.954)	(112.397.814.602)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.543.914.398)	(2.864.872.050)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		703.534.450.960	105.199.920.167
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(747.281.259.500)	(180.320.052.212)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>223.692.935.484</b>	<b>18.431.826.012</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.012.163.636)	(7.372.681.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.587.121.217	-
3. Tiền gửi tiết kiệm	23		-	-
4. Tiền thu hồi tiền gửi tiết kiệm	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(29.824.209.593)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	-
7. Thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27		1.625.444.422	1.460.347.228
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>200.402.003</b>	<b>(35.736.544.183)</b>



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		470.494.553.670	443.170.536.261
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	33a		470.494.553.670	443.170.536.261
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	33b		-	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	33c		-	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	33d		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(661.730.677.590)	(431.454.591.373)
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	34a		(661.730.677.590)	(431.454.591.373)
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	34b		-	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	34c		-	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi	34d		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>(191.236.123.920)</b>	<b>11.715.944.888</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<b>50</b>		<b>32.657.213.567</b>	<b>(5.588.773.283)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>45.266.230.986</b>	<b>50.855.004.269</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ng.tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>77.923.444.553</b>	<b>45.266.230.986</b>

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

Lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





**Trương Minh Thuận**

Phạm Văn Khanh

Đoàn Hữu Chí

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** **Quý 4 Năm 2018**

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 09 năm 2009.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ, xây lắp, dịch vụ về bất động sản.
3. Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.
- Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

#### **+ Đầu tư vào công ty con**

<i>Tên công ty</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	34.000.000.000	85%

- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan.

#### **+ Đầu tư vào các công ty liên kết**

<i>Tên Công ty</i>	<i>Giá trị đầu tư (đồng)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	112.199.143.238	62,90

Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36
<b>Cộng</b>	<b>270.564.778.645</b>	

- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (“PG”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại số E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3701647922 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 11 đường Ngô Văn Trị, phường 2, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan.
- Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình (“LB”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001780 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LB có trụ sở đăng ký tại số 918-920 đường Nguyễn Trãi, phường 14, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; và cung cấp dịch vụ kho bãi và dịch vụ giao nhận hàng hóa.

+ Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc: Không.

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

1. Kỳ kế toán năm: theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

## **III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

1. Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo TT200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:
  - Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:
    - Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
    - Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
    - Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

*BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31/12/2018*

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

#### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng:**

1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp (tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế).
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán
  - Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán: Ngân hàng BIDV.
  - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản: tỷ giá thực tế.
  - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả: tỷ giá thực tế.
3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:
  - Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.
4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính
  - a) Đối với chứng khoán kinh doanh:
    - Thời điểm ghi nhận: Khi Công ty nắm quyền sở hữu chứng khoán.
    - Giá trị ghi sổ được xác định theo giá gốc.
    - Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá: Một khoản dự phòng sẽ được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi có sự giảm giá giữa giá mua và giá trị giao dịch trên thị trường.
  - b) Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:
    - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
    - Căn cứ xác định khoản tổn thất không thu hồi được:
  - c) Đối với các khoản cho vay:
    - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
    - Căn cứ lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay:
  - d) Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:
    - Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết dựa theo tỷ lệ vốn góp.
    - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc.
    - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
  - đ) Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:
    - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.

- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; Báo cáo tài chính để xác định tổn thất (Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư). Số dự phòng phải lập được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### 5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm Chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### *Bất động sản tồn kho*

- Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất.
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng.
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.
- Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.
- Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

##### *Hàng tồn kho khác*

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.
- Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

- Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

a) Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- 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 hoạt động như dự kiến.
- Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.
- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

b) Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư.

- Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.
- Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

- Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.
- Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

### a) Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

### b) Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại phải trả

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.
- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào

vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Dùng để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán.
- Phương pháp và thời gian phân bổ chi phí trả trước.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

- Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.
- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả: Nêu rõ các khoản chi phí chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ là những khoản chi phí nào? Cơ sở xác định giá trị của những khoản chi phí đó.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

- Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.
- Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

- Doanh thu chưa thực hiện được gồm: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay...
- Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ doanh thu theo thời gian khách hàng nhận được dịch vụ tương ứng.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp.
- Thặng dư vốn cổ phần ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành.
- Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Theo Nghị quyết ĐHCĐ thông qua hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

- Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:
  - *Hợp đồng xây dựng*
  - Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công



việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

#### *Doanh thu cho thuê*

- Các khoản doanh thu tiền cho thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.
- Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.
- Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### *Doanh thu bất động sản*

- Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

### 16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hàng bán được ghi nhận đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.
- Đảm bảo nguyên tắc thận trọng, ghi nhận ngay các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho.

### 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

## **V. Những thông tin khác**

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: đồng

<b>1. Tiền</b>		<b>Cuối kỳ</b>		<b>Đầu năm</b>		
- Tiền mặt		11.168.881.728		8.958.104.241		
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		9.754.562.825		11.308.126.745		
- Các khoản tương đương tiền		57.000.000.000		25.000.000.000		
	<b>Cộng</b>	<b>77.923.444.553</b>		<b>45.266.230.986</b>		
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>		<b>Cuối kỳ</b>		<b>Đầu năm</b>		
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a.</b>	Chứng khoán kinh doanh					
<b>b.</b>	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Tỷ lệ</b>
<b>b1.</b>	Ngắn hạn					
	- Tiền gửi có kỳ hạn	57.000.000.000		25.000.000.000	25.000.000.000	
	- Trái phiếu					
	- Các khoản đầu tư khác					
<b>b2.</b>	Dài hạn					
	- Tiền gửi có kỳ hạn					
	- Trái phiếu					
	- Các khoản đầu tư khác					
<b>c.</b>	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Tỷ lệ</b>
	- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	133.199.143.238		284.168.068.238	278.885.422.770	
	Cty CP SXTMXD Long Bình	21.000.000.000	36,36%	21.000.000.000	18.841.527.577	36,36%
	Cty Phạm Gia	-		150.968.925.000	150.968.925.000	46,19%
	Cty SABINCO	112.199.143.238	62,90%	112.199.143.238	109.074.970.193	64,38%
	- Đầu tư vào đơn vị khác	42.755.320.000		42.755.320.000	42.755.320.000	

<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	107.936.949.893	171.376.332.862
Khu 6B	9.436.888.765	10.103.728.389
Dự án Long Thới	59.601.830.459	120.958.409.587
Cao ốc An Khang	1.674.032.217	1.674.032.217
Cao ốc Thịnh Vượng	2.033.636.000	2.230.239.449
Bình hòa Phường 13 -Bình Thạnh	-	21.840.000
Dự án Phong Phú	1.857.400.000	2.101.760.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	33.333.162.452	34.286.323.220
Phải thu dài hạn của khách hàng	3.168.711.449	3.528.095.449
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>		
<b>c. Trả trước người bán</b>	95.854.258.807	116.022.605.998
Chi phí đầu tư DA khu 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
DA Long Bình Q9 - Cty SATIC	19.899.197.600	19.899.197.600
DA Thiên Phú - Intresco highland	200.000.000	20.500.000.000
Cty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai - Cổ đông lớn	12.572.762.755	12.572.762.755
Các khoản trả trước khác	50.254.695.021	50.123.042.212
	-	-
<b>4. Phải thu khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	72.830.887.810	14.259.110.719
- Cty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	4.300.000.000	5.650.000.000
- Cty CP May Thăng Long	1.794.760.000	1.794.760.000
- Phải thu khác	66.736.127.810	6.814.350.719
<b>b. Dài hạn</b>	25.036.424.512	13.623.565.771
- Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	17.668.814.202	2.661.060.000
Phải thu khác	7.367.610.310	8.522.604.164
<b>5. Tài sản thiếu chờ xử lý</b>		

6. <i>Nợ xấu</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>	
7. <i>Hàng tồn kho:</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
- Nguyên liệu, vật liệu	-		-	
- Công cụ, dụng cụ	-		-	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.845.242.747.458	(13.326.572.852)	2.739.426.142.773	(13.326.572.852)
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.199.907.652		131.864.913.107	
Chi phí đầu tư dự án khu 6B	24.215.473.882		22.686.185.968	
Dự án Bình Trưng đông	28.848.790.056		28.848.790.056	
Dự án Lý Chính Thắng	1.824.506.291.830		1.461.779.471.548	
Dự án Long Phước Q.9	116.057.729.964		115.974.275.419	
Dự án Long thới	558.868.353.294		863.384.213.582	
Dự án Nhơn Trạch	80.492.563.672		-	
Chi phí dự án khác	80.053.637.108		114.888.293.093	
- Hàng hóa	8.605.240.000	(3.270.840.000)	8.605.240.000	(3.195.640.000)
8 <i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>	
	-		2.835.163.636	

9. *Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:*

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	28.349.789.734	14.190.246.455	5.657.467.366	1.440.739.593	-	49.638.243.148
- Mua trong năm		42.000.000		135.000.000		177.000.000
- Đầu tư XD CB hoàn thành		2.636.363.636		198.800.000		2.835.163.636
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	28.349.789.734	16.868.610.091	5.657.467.366	1.774.539.593	-	52.650.406.784

<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						-
Số dư đầu năm	14.141.605.501	6.356.879.005	5.169.977.143	1.273.859.984	-	26.942.321.633
- Khấu hao trong năm	962.759.094	1.536.739.472	190.516.368	60.719.399		2.750.734.333
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác	-					-
Số dư cuối năm	15.104.364.595	7.893.618.477	5.360.493.511	1.334.579.383	-	29.693.055.966
<b>Giá trị còn lại</b>						-
- Tại ngày đầu năm	14.208.184.233	7.833.367.450	487.490.223	166.879.609	-	22.695.921.515
- Tại ngày cuối năm	13.245.425.139	8.974.991.614	296.973.855	439.960.210	-	22.957.350.818

(11)

Khoản mục	Cuối kỳ					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	-	-	-	-		-
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.280.813.180	2.187.061.357	3.840.210.043	1.400.394.544		11.708.479.124
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý		-				
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai						
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình						

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	37.923.695.258			37.700.000		37.961.395.258
- Mua trong năm						-
- Tạo ra từ nội bộ DN						-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	37.923.695.258	-	-	37.700.000	-	37.961.395.258
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm				37.700.000		37.700.000
- Khấu hao trong năm						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	-	-	-	37.700.000	-	37.700.000
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày đầu năm	37.923.695.258	-	-	-	-	37.923.695.258
- Tại ngày cuối năm	37.923.695.258	-	-	-	-	37.923.695.258

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

37.573.078.250

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng

-

**11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính:**

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá</b>				
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	67.077.080.348	-	-	67.077.080.348
- Cơ sở hạ tầng	-			-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Quyền sử dụng đất	-			-
- Nhà	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	19.905.517.551	2.683.083.222	-	22.588.600.773
- Cơ sở hạ tầng				-
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	47.171.562.797	(2.683.083.222)	-	44.488.479.575
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

44.488.479.575

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá

-

**13. Chi phí trả trước**

**Cuối kỳ**  
21.525.605.090

**Đầu năm**  
16.693.359.706

14. <i>Vay và nợ thuê tài chính</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>a. <i>Vay ngắn hạn</i></b>	<b>656.240.186.144</b>	<b>656.240.186.144</b>	<b>656.249.847.173</b>	<b>661.730.677.590</b>	<b>661.721.016.561</b>	<b>661.721.016.561</b>
Vay ngắn hạn - NH NN&PTNNo Chợ lớn	45.800.000.000	45.800.000.000	45.800.000.000	119.505.016.561	119.505.016.561	119.505.016.561
Vay ngắn hạn - NH Đầu tư & Phát triển VN	99.994.553.670	99.994.553.670	99.994.553.670	-	-	-
Vay ngắn hạn - Lienviet	36.700.000.000	36.700.000.000	36.700.000.000	26.916.000.000	26.916.000.000	26.916.000.000
Vay khác - cá nhân	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
CTY CP ĐT PT Gia Định	-	-	-	-	-	-
Vay ngắn hạn - HD Bank - TTKD	459.745.632.474	459.745.632.474	459.755.293.503	515.009.661.029	515.000.000.000	515.000.000.000
<b>b. <i>Vay dài hạn</i></b>	<b>174.000.000.000</b>	<b>174.000.000.000</b>	<b>274.000.000.000</b>	<b>459.755.293.503</b>	<b>359.755.293.503</b>	<b>359.755.293.503</b>
Vay dài - NH Agribank	74.000.000.000	74.000.000.000	74.000.000.000	-	-	-
Vay dài - NH Đầu tư & Phát triển VN	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn - HD Bank - TTKD	100.000.000.000	100.000.000.000	200.000.000.000	459.755.293.503	359.755.293.503	359.755.293.503
	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>830.240.186.144</b>	<b>830.240.186.144</b>	<b>930.249.847.173</b>	<b>1.121.485.971.093</b>	<b>1.021.476.310.064</b>	<b>1.021.476.310.064</b>

c. Các khoản nợ thuê tài chính

d. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

*Đầu năm*

d. Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

**15. *Phải trả người bán***

a. Các khoản phải trả người bán

Bên liên quan

Phải trả cho các đối tượng khác

*Cuối kỳ*

97.058.270.145

1.560.654.545

95.497.615.600

*Đầu năm*

79.438.301.509

1.560.654.545

77.877.646.964



b.	Số nợ quá hạn chưa thanh toán			
c.	Phải trả người bán là các bên liên quan			
	Cty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	- cổ đông lớn	1.560.654.545	1.560.654.545

**16. Trái phiếu phát hành**

<b>17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>Cuối kỳ</b>
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	9.779.177.332	32.173.566.779	28.684.951.953	13.267.792.158
Thuế TNDN	1.177.120.562	14.415.877.815	6.543.914.398	9.049.083.979
Thuế thu nhập cá nhân	814.685.084	2.193.867.167	2.538.174.411	470.377.840
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.229.775.115	214.041.097	1.176.652.815	267.163.397
Thuế khác	1.197.727.944	160.696.012	134.881.944	1.223.542.012
	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.198.486.037</b>	<b>49.158.048.870</b>	<b>39.078.575.521</b>	<b>24.277.959.386</b>

<b>18. Chi phí phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
a. Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Các khoản trích trước khác	61.799.336.104	70.271.938.491
b. Dài hạn		
- Lãi vay		
- Các khoản khác		
<b>Cộng</b>		

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
<b>19. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	71.880.602.705	27.170.761.724
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	11.132.270.908	16.263.248.824
<b>Cộng</b>	<b>83.012.873.613</b>	<b>43.434.010.548</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.886.616.840	-
<b>Cộng</b>	<b>3.886.616.840</b>	-
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)</b>		
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	160.956.667	335.317.967
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thông		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>		
<b>b. Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	5.462.272.538	5.462.272.538
<b>c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).</b>		
<b>21. Dự phòng phải trả</b>	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	12.619.591.146	6.593.774.479
- Dự phòng tái cơ cấu		
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)		
<b>Cộng</b>	<b>12.619.591.146</b>	<b>6.593.774.479</b>

<b>b. Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	313.195.455	313.195.455
- Dự phòng tái cơ cấu		
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường, trợ cấp thôi việc...)	2.158.070.909	2.382.820.909
<b>Cộng</b>	<b>2.471.266.364</b>	<b>2.696.016.364</b>

**22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	12.900.156.371	7.221.909.286
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
<b>b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	-

23. **Vốn chủ sở hữu**

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

	<b>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</b>					
	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>LNST thuế chưa phân phối</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	28.686.730.753	57.548.003.887	1.515.959.623.853
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước				79.163.977.944		79.163.977.944
- Tăng khác					1.904.908.149	1.904.908.149
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Phân phối lợi nhuận theo NQĐHĐCĐ 2018				(28.789.477.392)		(28.789.477.392)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	79.061.231.305	59.452.912.036	1.568.239.032.554
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay				81.426.010.840		81.426.010.840
- Tăng khác (Phân phối lợi nhuận năm 2017 theo NQ ĐHĐCĐ năm 2018)					3.958.198.897	3.958.198.897
- Giảm vốn trong năm nay				17.220.707		17.220.707
- Giảm khác (Phân phối lợi nhuận năm 2017 theo NQ ĐHĐCĐ năm 2018)				(72.518.580.022)		
<b>Số dư cuối năm nay</b>	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	87.951.441.416	63.411.110.933	1.653.606.021.584

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Vốn góp của công ty mẹ	-	-
- Vốn góp của các đối tượng khác	690.866.880.000	690.866.880.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	440.360	440.360

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
+ Vốn góp đầu năm	690.866.880.000	690.866.880.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-

+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

<b>d. Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	69.086.688	69.086.688
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.646.328	68.646.328
+ Cổ phiếu phổ thông	68.646.328	68.646.328
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu**

<b>d. Cổ tức</b>		
- 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		
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp:</b>	63.411.110.933	61.357.820.185
- Quỹ đầu tư phát triển	63.411.110.933	61.357.820.185
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.		
<b>g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.</b>		

## **24. Chênh lệch đánh giá lại tài sản**

## **25. Chênh lệch tỷ giá**

26. *Nguồn kinh phí*

27. *Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán*

28. *Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình.*

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<i>Quý 4/2018</i>	<i>Quý 4/2017</i>
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>91.263.865.685</b>	<b>124.140.923.244</b>
<b>a. Doanh thu</b>		
- Doanh thu bất động sản	37.308.955.370	78.149.074.253
- Doanh thu xây lắp	50.561.665.582	42.300.049.419
- Doanh thu dịch vụ	3.393.244.733	3.691.799.572
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>75.697.015.414</b>	<b>103.233.058.336</b>
- Giá vốn bất động sản	39.690.971.262	65.324.742.300
- Giá vốn xây lắp	32.017.928.180	38.389.671.621
- Giá vốn dịch vụ	1.197.663.608	(481.355.585)
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.790.452.364	3.195.640.000
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán		
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>354.502.431</b>	<b>222.846.842</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	310.936.431	222.846.842
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	43.566.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-

<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>3.813.761.243</b>	<b>628.611.729</b>
- Lãi tiền vay	3.813.761.243	628.611.729
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>6.539.357.870</b>	<b>3.042.895.199</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Lãi do đánh giá lại tài sản	-	-
- Tiền phạt thu được	2.999.060.000	974.108.000
- Thuế được giảm	-	-
- Các khoản khác	3.540.297.870	2.068.787.199
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>3.072.848.735</b>	<b>631.087.978</b>
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	619.689.211
- Lỗ do đánh giá lại tài sản	-	-
- Các khoản bị phạt	-	-
- Các khoản khác	3.072.848.735	-
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(589.686.173)</b>	<b>9.293.536.922</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý d. nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>(808.739.791)</b>	<b>8.093.847.086</b>
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác		
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>219.053.618</b>	<b>1.199.689.836</b>
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý d. nghiệp</b>		
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		

<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.328.174.659	4.812.643.204
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.328.174.659	4.812.643.204
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	44.950.000	
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.723.197.085	2.987.455.179
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(5.678.247.085)	(2.987.455.179)

#### **VIII Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai
  - Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính
  - Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu
  - Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu
  - Các giao dịch phi tiền tệ khác
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.



## IX. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).

### *Giao dịch trọng yếu trong kỳ*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	163.636.364

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”:

Hiện nay hoạt động duy nhất của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan tại một khu vực địa lý duy nhất là Việt nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh riêng biệt nên báo cáo bộ phận không được trình bày trên báo cáo tài chính.

### 5. *Giải trình kết quả hoạt động SXKD quý 4/2018*

- \* Lợi nhuận quý 4/2018 biến động so với quý 4/2017 chủ yếu do số nền đất được bàn giao và ghi nhận doanh thu của dự án Long Thới quý 4/2018 ít hơn nên doanh thu và lợi nhuận giảm so với quý 4/2017

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Quý 4/2018</i>	<i>Quý 4/2017</i>	<i>Tăng(giảm)</i>
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	91.263.865.685	124.140.923.244	(32.877.057.559)
- Giá vốn hàng bán	75.697.015.414	103.233.058.336	(27.536.042.922)
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.566.850.271	20.907.864.908	(5.341.014.637)
- Lợi nhuận sau thuế	10.925.970.298	10.753.820.990	172.149.309

*Người lập biểu*



*Phạm Vân Khanh*

*Kế toán trưởng*



*Đoàn Hữu Chí*

*Ngày 28 tháng 01 năm 2019*

*Tổng Giám đốc*



*Trương Minh Thuận*