

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4/2018
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.345.154.361.856	2.578.179.771.842
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	45.789.907.299	35.650.200.486
1. Tiền	111		4.289.907.299	3.150.200.486
2. Các khoản tương đương tiền	112		41.500.000.000	32.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	383.000.000.000	383.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		383.000.000.000	383.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		210.826.082.037	1.665.183.664.612
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	20.979.992.063	30.292.203.420
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	406.865.484	1.370.298.051.121
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	189.439.224.490	264.593.410.071
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	680.867.655.656	486.394.066.233
1. Hàng tồn kho	141		680.867.655.656	487.985.185.513
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(1.591.119.280)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	24.670.716.864	7.951.840.511
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.458.636	18.633.412
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.667.258.228	7.933.207.099
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.566.867.096.606	1.445.833.832.147
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.457.667.122.256	1.350.449.527.778
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.457.667.122.256	1.350.449.527.778
II. Tài sản cố định	220		196.227.873	93.676.971
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	73.887.297	46.161.887
- Nguyên giá	222		1.748.314.914	1.715.147.914
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.674.427.617)	(1.668.986.027)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	122.340.576	47.515.084
- Nguyên giá	228		282.383.660	246.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(160.043.084)	(198.868.576)
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		50.990.429.798	50.990.429.798
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	50.990.429.798	50.990.429.798
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	3.510.300.000	3.510.300.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.510.300.000	3.510.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	54.503.016.679	40.789.897.600
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		54.503.016.679	40.789.897.600
Tổng cộng tài sản	270		3.912.021.458.462	4.024.013.603.989

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Quý 4/2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.948.153.149.224	3.061.016.837.717
I. Nợ ngắn hạn	310		1.083.859.671.891	1.689.427.574.333
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	20.097.317.790	3.439.890.480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	-	233.712.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	968.590.607	469.194.359
4. Phải trả người lao động	314		1.413.570.984	1.105.406.984
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	27.884.347.387	8.101.232.142
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	32.105.298.448	1.475.940.155.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		1.000.000.000.000	200.000.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.390.546.675	137.982.675
II. Nợ dài hạn	330		1.864.293.477.333	1.371.589.263.384
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	1.409.359.701.389	1.302.662.673.611
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		454.933.775.944	68.926.589.773
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		963.868.309.238	962.996.766.272
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14.1	963.868.309.238	962.996.766.272
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.302.789.609	61.431.246.643
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		59.031.246.643	58.171.687.815
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		3.271.542.966	3.259.558.828
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Tổng cộng nguồn vốn	440		3.912.021.458.462	4.024.013.603.989

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trần Duy Vinh

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thu yết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	13.272.442.497	3.924.817.456	45.525.832.162	37.474.750.411
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		13.272.442.497	3.924.817.456	45.525.832.162	37.474.750.411
4. Giá vốn hàng bán	11		14.183.230.937	3.682.436.090	55.831.363.140	33.945.637.057
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		(910.788.440)	242.381.366	(10.305.530.978)	3.529.113.354
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	3.409.843.763	374.881.980	17.492.576.770	28.951.071.183
7. Chi phí tài chính	22	V.17	121.905.000	-	121.905.000	22.098.472.222
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	22.098.472.222
8. Chi phí bán hàng	25	V.18	379.746.481	134.545.521	453.985.405	2.998.446.149
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	576.582.000	166.552.408	2.518.962.558	4.282.836.661
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.420.821.842	316.165.417	4.092.192.829	3.100.429.505
11. Thu nhập khác	31	V.20	2.122.871.912	377.639.754	5.062.833.320	1.817.618.854
12. Chi phí khác	32	V.21	2.343.731.480	(18.123.614)	4.869.778.591	601.578.824
13. Lợi nhuận khác	40		(220.859.568)	395.763.368	193.054.729	1.216.040.030
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.199.962.274	711.928.785	4.285.247.558	4.316.469.535
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		276.200.255	226.948.490	1.013.704.592	1.056.910.707
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		923.762.019	484.980.295	3.271.542.966	3.259.558.828
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Trần Duy Vinh

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Kế toán trưởng



Trần Thị Minh Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4/2018

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		17.851.001.527	60.062.070.947
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(43.092.386.243)	(1.715.279.832.251)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.114.807.231)	(18.442.213.644)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1.297.972.781)	(102.848.472.222)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(511.165.000)	(1.516.817.109)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.000.000	7.343.424.354
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(874.906.595)	(3.337.024.113)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32.039.236.323)	(1.774.018.864.038)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		2.135.768.747	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(1.000.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.353.620.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	113.552.607.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(997.864.231.253)	2.467.172.607.664
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.037.680.921.071	258.526.940.817
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(1.041.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(506.302)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.037.680.921.071	(782.473.565.485)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		7.777.453.495	(89.319.821.859)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		38.012.453.804	101.261.643.894
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	45.789.907.299	11.941.822.035

Người lập biểu



Trần Duy Vinh

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2019
Kế toán trưởng



Trần Thị Minh Tâm



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Hiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na) (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 9 lần, ngày 02 tháng 02 năm 2016:

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000VND chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000VND, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 33 người.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

5. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

7. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

9. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 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:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

11. Chi phí phải trả

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

12. Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo;

chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế hoãn lại

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 giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

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

17. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

18. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

19. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	93.418.972	26.180.251
Tiền gửi ngân hàng	4.196.488.327	3.124.020.235
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	41.500.000.000	32.500.000.000
Tổng cộng	<u>45.789.907.299</u>	<u>35.650.200.486</u>

20. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đầu tư mua trái phiếu Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh	383.000.000.000	383.000.000.000
Tổng cộng	<u>383.000.000.000</u>	<u>383.000.000.000</u>

21. Các khoản phải thu ngắn hạn

21.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	10.453.348.377	7.329.733.849
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	9.328.914.746	13.378.128.613
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Ngọc Lan	-	1.602.834.737

Khách hàng mua đất nền Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc, Lâm Đồng	1.197.728.940	7.981.506.221
Tổng cộng	20.979.992.063	30.292.203.420

21.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Liên Danh Đông Dương - Bình Định	-	16.705.526.391
Công ty Cổ phần KT-TV Quản lý Đông Dương	-	1.353.111.555.000
Công ty TNHH Viễn thông Tin học Ta vi co	-	117.800.000
Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam	125.000.000	125.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Phụng Hoàng Trắng	267.275.484	-
Nhà cung cấp khác	14.590.000	238.169.730
Tổng cộng	406.865.484	1.370.298.051.121

21.3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi tạm tính	-	77.847.222
Lãi đầu tư trái phiếu	52.928.766.666	52.396.500.000
Lãi hợp tác đầu tư	4.648.119.024	5.070.113.887
Lãi phải thu từ nguồn chi sử dụng vốn (Đông Dương)	-	89.317.570.000
Tạm ứng tiền chi cổ tức	115.146.059	45.419.571
Tạm ứng nhân viên	88.686.739	177.122.301
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Mới	131.646.505.205	116.380.000.000
Phí bảo trì các căn hộ chưa bán Chung cư Phú Hoàng Anh	-	823.445.996
Phí bảo trì các căn hộ, căn thương mại chưa bán Chung cư Linh Trung	-	305.132.573
Nhà cung cấp khác	12.000.797	258.521
Tổng cộng	189.439.224.490	264.593.410.071

22. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	<i>680.867.655.656</i>	<i>430.764.418.961</i>
Dự án Chung cư Dragon Hill Premier	680.867.655.656	430.764.418.961
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	-	<i>57.220.766.552</i>
Căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	-	41.324.322.244
Căn hộ, căn thương mại và chỗ đậu xe Chung cư Linh Trung	-	15.896.444.308

<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Căn hệ Chung cư Phú Hoàng Anh)</i>	-	(1.591.119.280)
Tổng cộng	680.867.655.656	486.394.066.233
23. Tài sản ngắn hạn khác		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	3.458.636	18.633.412
Thuế GTGT được khấu trừ	24.667.258.228	7.933.207.099
Tổng cộng	24.670.716.864	7.951.840.511
24. Phải thu dài hạn khác		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân	330.000.000.000	330.000.000.000
Dự án Republic Plaza	284.000.000.000	284.000.000.000
Dự án Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn, căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna	255.000.000.000	255.000.000.000
Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	245.000.000.000	245.000.000.000
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty TNHH Bất Động Sản Cường Vũ	295.048.055.556	187.841.027.778
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phúc hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	1.000.000.0000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	48.590.000.000	48.590.000.000
Tổng cộng	2.457.667.122.256	1.350.449.527.778

25. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2018)	1.253.418.254	218.872.987	307.856.673	1.780.147.914
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	1.253.418.254	218.872.987	276.023.673	1.748.314.914
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2018)	1.253.418.254	134.042.044	307.856.673	1.695.316.971
Tăng trong kỳ		10.943.646		10.943.646
Giảm trong kỳ			31.833.000	31.833.000
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	1.253.418.254	144.985.690	276.023.673	1.674.427.617
GIÁ TRỊ				

CÒN LẠI

Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2018)	-	84.830.943	-	84.830.943
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	-	73.887.297	-	73.887.297

26. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2018)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2018)	11.297.778	134.626.124	145.923.902
Tăng trong kỳ	6.200.002	7.919.181	14.119.183
Giảm trong kỳ			
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	17.497.780	142.545.304	160.043.084
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2018)	112.702.222	23.757.536	136.459.758
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	106.502.220	15.838.356	122.340.576

27. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí dự án Dragon Mall	10.125.900.159	10.125.900.159
- Chi phí dự án Dragon Tower	40.864.529.639	40.864.529.639
Tổng cộng	50.990.429.798	50.990.429.798

28. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>3.510.300.000</i>	<i>3.510.300.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Giấy da và may mặc XNK Legamex	510.300.000	510.300.000
Tổng cộng	3.510.300.000	3.510.300.000

29. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	108.787.028	87.858.303
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Linh Trung	-	136.839.497
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Dragon Hill Premier	54.394.229.651	40.563.293.352
Chi phí khác	-	1.906.448
Tổng cộng	54.503.016.679	40.789.897.600

30. Nợ ngắn hạn

30.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty TNHH xây dựng Bình Định	351.339.455	-
Công ty Cổ phần KT-TV Quản lý Đông Dương	16.385.966.086	-
Cty TNHH Dịch vụ Green Việt Nam	25.882.117	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Conasi	3.300.000.000	3.300.000.000
Nhà cung cấp khác	34.130.132	139.890.480
Tổng cộng	20.097.317.790	3.439.890.480

30.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	-	91.560.693
Khách hàng thuê căn hộ	-	142.152.000
Tổng cộng	-	233.712.693

30.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số được hoàn/nộp thừa kỳ trước	Số đã nộp lũy kế trong kỳ	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	(20.510.610.818)				(24.667.258.228)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	611.165.216	276.200.255		511.165.000	376.200.471
Thuế thu nhập cá nhân	113.328.146	831.311.675		352.249.685	592.390.136
Tổng cộng	(19.786.117.456)	1.107.511.930	-	863.414.685	(23.698.667.621)

30.4. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí cấp QSH căn hộ Linh Trung	-	5.616.100
Chi phí sửa chữa chung cư Linh Trung	-	60.346.250
Chi phí kiểm toán	60.000.000	-
Chi phí lãi vay	27.824.347.387	8.035.269.792
Tổng cộng	27.884.347.387	8.101.232.142

30.5. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí bảo trì căn hộ	15.004.000	12.037.500
Công ty Cổ phần Khu du lịch Bắc Mỹ An	-	1.439.745.482.500
Phải trả cổ tức	8.583.796.536	9.059.735.281
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và XNK Savimex	177.899.719	177.899.719
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.875.000.000	3.875.000.000
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	19.400.000.000	23.070.000.000
Phải trả khác	53.598.193	-
Tổng cộng	32.105.298.448	1.475.940.155.000

31. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.409.119.701.389	1.301.912.673.611
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (Cty Lumiere)	240.000.000	
Công ty TNHH QLĐT và Hạ tầng Đại Việt		750.000.000
Tổng cộng	1.409.359.701.389	1.302.662.673.611

32. Vốn chủ sở hữu

32.1 Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2018)	900.000.000.000	1.565.519.629	61.431.246.643	962.996.766.272
Lợi nhuận trong kỳ			3.271.542.966	3.271.542.966
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2018)	900.000.000.000	1.565.519.629	62.302.789.609	963.868.309.238

32.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2018	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2018	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	49.971.538	499.715.380.000	55,52%
1. Công ty CP Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
2. Nguyễn Thị Thạch Trúc	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
3. Phạm Hữu Hòa	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
4. Nguyễn Thị Thu	14.833.454	148.334.540.000	16,49%
II. Các cổ đông khác	40.028.462	400.284.620.000	44,48%
Tổng cộng	90.000.000	900.000.000.000	100,00%

33. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán căn hộ, căn thương mại và chỗ đậu xe Chung cư Linh Trung	9.147.094.315	-
Doanh thu bán căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	4.125.348.182	10.654.281.000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.272.442.497	10.654.281.000

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	578.677.530	377.374.210
Lãi đầu tư trái phiếu	2.786.743.013	2.695.870.959
Lãi bán hàng trả chậm	44.423.220	(59.348.570)
Tổng cộng	3.409.843.763	3.013.896.599

35. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	559.092	981.705
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, môi giới	90.916.254	-
Chi phí bằng tiền khác	288.271.135	3.829.091
Tổng cộng	379.746.481	4.810.796

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương nhân viên	-	241.505.184
Chi phí tiền ăn giữa ca	-	6.836.201
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	-	15.341.872
Chi phí vật liệu quản lý	-	14.143.003
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	8.060.224
	Kỳ này	Kỳ trước

Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.966.439
Thuế, phí và lệ phí	-	1.445.330
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.000.000	25.980.200
Chi phí bằng tiền khác	551.582.000	587.268.694
Tổng cộng	576.582.000	903.547.147

37. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
VietJet tài trợ xây cầu	1.909.968.027	148.499.999
Thu tiền bảo hành sửa chữa chung cư Linh Trung	187.710.000	-
Thu nhập khác	25.193.885	144.774.770
Tổng cộng	2.122.871.912	293.274.769

38. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí xây dựng cầu	2.103.935.747	-
Chi phí sửa chữa chung cư Linh Trung	187.710.000	-
Chi phí khác	52.095.733	89.848.686
Tổng cộng	2.343.731.480	89.848.686

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Trần Duy Vinh

Kế toán trưởng



Trần Thị Minh Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Hiến