

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THĂNG LỢI**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

|                                         | Trang |
|-----------------------------------------|-------|
| 1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ        | 01-02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 03    |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 04-07 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 08    |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 09-10 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 11-33 |

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**1. Thông tin chung về Công ty:**

**Thành lập:**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Việt Đất Việt, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 21 tháng 11 năm 2018 về việc tăng vốn điều lệ.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**Tên tiếng Anh:** THANG LOI REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** THANG LOI REAL ESTATE., JSC.

**Trụ sở chính:** Số 340, đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

|     |                    |                                                                   |
|-----|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ông | Dương Long Thành   | Chủ tịch                                                          |
| Ông | Nguyễn Thanh Quyền | Thành viên                                                        |
| Bà  | Đào Thị Thảo Uyên  | Thành viên                                                        |
| Ông | Loan Văn Sơn       | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/04/2019 theo NQ số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ) |

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

|     |                    |                                                                       |
|-----|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ông | Dương Long Thành   | Tổng Giám Đốc                                                         |
| Ông | Nguyễn Thanh Quyền | Phó Tổng Giám đốc                                                     |
| Ông | Nguyễn Ngọc Hân    | Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 12/06/2019 theo QĐ số 13/2019/QĐ-TGĐ) |
| Ông | Phan Minh Hoàng    | Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 12/06/2019 theo QĐ số 14/2019/QĐ-TGĐ)   |



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng: (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là:

Ông Dương Long Thành

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Dương Long Thành

Chủ tịch Hội đồng Quản trị





**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing And Informatic Services Company Limited  
Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: C1018408-R18/AISC-DN5 **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẮNG LỢI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 09 năm 2019, từ trang 04 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực 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.

**TP. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM VĂN VINH**

Số Giấy CNDKHNKT: 0112-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**LÊ HÙNG DŨNG**

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2015-05-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| <b>TÀI SẢN</b>                                      | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2018</b>      | <b>01/01/2018</b>      |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b>   |                    | <b>394.629.136.526</b> | <b>137.979.033.552</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>53.714.276.427</b>  | <b>1.697.993.488</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111          |                    | 16.214.276.427         | 1.697.993.488          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112          |                    | 37.500.000.000         | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121          |                    | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122          |                    | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b>   |                    | <b>262.339.973.281</b> | <b>75.397.811.725</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131          | V.3                | 17.058.523.473         | 11.379.132.328         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132          | V.4                | 29.380.244.222         | 23.934.359.016         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135          |                    | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136          | V.5a               | 217.089.700.143        | 40.084.320.381         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137          | V.3,5              | (1.188.494.557)        | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b>   | <b>V.6</b>         | <b>78.121.992.588</b>  | <b>60.841.334.071</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141          |                    | 78.121.992.588         | 60.841.334.071         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b>   |                    | <b>452.894.230</b>     | <b>41.894.268</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151          | V.10a              | 452.894.230            | 41.894.268             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153          |                    | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154          |                    | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155          |                    | -                      | -                      |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2018</b>      | <b>01/01/2018</b>      |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>154.935.702.940</b> | <b>95.268.025.207</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>48.000.000</b>      | <b>91.859.811.742</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211          |                    | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212          |                    | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215          |                    | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216          | V.5b               | 48.000.000             | 91.859.811.742         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>119.256.617.087</b> | <b>3.097.857.303</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.8                | 8.722.864.799          | 2.953.357.303          |
| - Nguyên giá                                    | 222          |                    | 10.289.509.886         | 3.773.817.237          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                    | (1.566.645.087)        | (820.459.934)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224          |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 225          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227          | V.9                | 110.533.752.288        | 144.500.000            |
| - Nguyên giá                                    | 228          |                    | 110.644.252.288        | 204.000.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229          |                    | (110.500.000)          | (59.500.000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                    | 231          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   | <b>V.7</b>         | <b>14.854.931.614</b>  | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | 14.854.931.614         | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>V.2</b>         | <b>20.005.725.000</b>  | <b>-</b>               |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | 20.005.725.000         | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          |                    | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |                    | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>770.429.239</b>     | <b>310.356.162</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | V.10b              | 770.429.239            | 310.356.162            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263          |                    | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>549.564.839.466</b> | <b>233.247.058.759</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>321.798.282.591</b> | <b>111.099.808.238</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>285.009.481.107</b> | <b>111.099.808.238</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.11        | 30.773.811.297         | 53.352.870.792         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |             | -                      | 30.916.249.925         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.12        | 10.548.289.577         | 728.837.502            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 3.056.853.744          | 1.178.063.662          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        |             | 215.235.100            | -                      |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | 5.201.388.167          | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.13        | 196.055.973.066        | 19.923.786.357         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.14a,b     | 39.157.930.156         | 5.000.000.000          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>36.788.801.484</b>  | <b>-</b>               |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                      | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.14c       | 36.788.801.484         | -                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>227.766.556.875</b> | <b>122.147.250.521</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.15</b> | <b>227.766.556.875</b> | <b>122.147.250.521</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 200.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 200.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | -                      | -                      |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | -                      | -                      |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 27.766.556.875         | 2.147.250.521          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 2.147.250.521          | (2.921.051.457)        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 25.619.306.354         | 5.068.301.978          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>            | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>549.564.839.466</b> | <b>233.247.058.759</b> |

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thùy Trang

Phan Minh Hoàng

Dương Long Thành



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

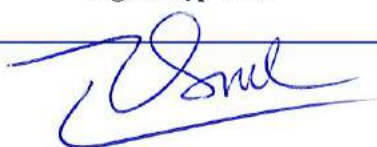
| CHỈ TIÊU                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2018        | Năm 2017       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                        | 01    | VI.1        | 242.284.954.909 | 82.512.053.612 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  | 02    | VI.2        | 1.246.727.272   | 4.718.363.634  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 10    | VI.3        | 241.038.227.637 | 77.793.689.978 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11    | VI.4        | 153.532.814.134 | 27.552.470.564 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)               | 20    |             | 87.505.413.503  | 50.241.219.414 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21    | VI.5        | 258.835.121     | 32.147.627     |
| 7. Chi phí tài chính                                                             | 22    | VI.6        | 5.297.072.622   | 177.611.727    |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                        | 23    |             | 5.297.072.622   | 177.611.727    |
| 8. Chi phí bán hàng                                                              | 25    | VI.7a       | 34.579.265.997  | 33.803.564.366 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 26    | VI.7b       | 18.335.007.568  | 10.728.964.962 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30    |             | 29.552.902.437  | 5.563.225.986  |
| 11. Thu nhập khác                                                                | 31    | VI.8        | 2.761.267.724   | 769.277.911    |
| 12. Chi phí khác                                                                 | 32    | VI.9        | 247.842.003     | 11.026.182     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                | 40    |             | 2.513.425.721   | 758.251.729    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 32.066.328.158  | 6.321.477.715  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                  | 51    | VI.11       | 6.447.021.804   | 1.253.175.737  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                   | 52    |             | -               | -              |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | 25.619.306.354  | 5.068.301.978  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                     | 70    | VI.12       | 2.227           | 644            |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                   | 71    | VI.12       | 2.227           | 644            |

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thùy Trang



Phan Minh Hoàng




Dương Long Thành



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số | Thuyết minh | Năm 2018          | Năm 2017          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 32.066.328.158    | 6.321.477.715     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                               |       |             |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.8,9       | 797.185.153       | 489.940.746       |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    | V.7         | 1.188.494.557     | -                 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ  | 04    |             | -                 | -                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05    |             | (3.903.113.204)   | (2.414.476.394)   |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06    | VI.6        | 5.297.072.622     | 177.611.727       |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |             | -                 | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 35.445.967.286    | 4.574.553.794     |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | (31.674.566.288)  | (131.706.865.082) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | (17.280.658.517)  | (40.517.456.881)  |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | 135.550.404.647   | 53.236.842.231    |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12    |             | (871.073.039)     | 7.346.646.558     |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             | -                 | -                 |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |             | (5.297.072.622)   | (177.611.727)     |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    |             | (2.245.683.738)   | (1.089.140.704)   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |             | -                 | -                 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |             | -                 | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |             | 113.627.317.729   | (108.333.031.811) |
| <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    |             | (131.810.876.551) | (1.876.744.509)   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                   | 22    |             | -                 | -                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | (61.000.000.000)  | (4.000.000.000)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | -                 | 6.140.188.258     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 25    |             | (20.005.725.000)  | -                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              | 26    |             | -                 | 510.000.000       |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27    |             | 258.835.121       | 32.147.627        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | (212.557.766.430) | 805.591.376       |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2018               | Năm 2017                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |           |             |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31        |             | 80.000.000.000         | 90.000.000.000          |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                      | -                       |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        | VII.3       | 99.275.000.000         | 5.738.000.000           |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        | VII.4       | (28.328.268.360)       | (5.600.000.000)         |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                      | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | -                      | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>150.946.731.640</b> | <b>90.138.000.000</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>                                  | <b>50</b> |             | <b>52.016.282.939</b>  | <b>(17.389.440.435)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> |             | <b>1.697.993.488</b>   | <b>19.087.433.923</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 năm (70 = 50+60+61)</b>                                   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>53.714.276.427</b>  | <b>1.697.993.488</b>    |

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thùy Trang



Phan Minh Hoàng



Đương Long Thành



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Việt Đất Việt, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 21 tháng 11 năm 2018 về việc tăng vốn điều lệ.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

**Trụ sở chính:** Số 340, đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Đầu tư và kinh doanh bất động sản.**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2018:** 328 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 197 nhân viên)**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**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 Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

**Tiền** bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**Các khoản tương đương tiền** bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

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

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là 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 bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*

*6 năm*

**6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

**6.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

**6.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)**

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Đối với TSCĐ, BĐSĐT khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên, Công ty không ghi giảm tài sản trên báo cáo tài chính mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

**6.2 BCC phân chia lợi nhuận**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

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

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

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 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 của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí phải trả về chi phí thi công, chi phí mua ngoài... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Chi phí đi vay vốn.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Công ty là 20%.

**17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

**18. Công cụ tài chính:**

**Ghi nhận ban đầu:**

**Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2018            | 01/01/2018           |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Tiền</b>                           | <b>16.214.276.427</b> | <b>1.697.993.488</b> |
| Tiền mặt                              | 1.261.006.228         | 825.153.241          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn       | 14.953.270.199        | 872.840.247          |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>     | <b>37.500.000.000</b> | <b>-</b>             |
| Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng            | 37.500.000.000        | -                    |
| <b>Cộng</b>                           | <b>53.714.276.427</b> | <b>1.697.993.488</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

|                                              | 31/12/2018            |          | 01/01/2018 |          |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------|------------|----------|
|                                              | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc    | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>           | <b>20.005.725.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown | 20.005.725.000        | -        | -          | -        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>20.005.725.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101894330 ngày 27 tháng 09 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown là 40.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã đầu tư 20.005.725.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown mới thành lập đi vào hoạt động chưa có lãi. Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 của khoản đầu tư vào công ty liên kết chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

| 3. Phải thu của khách hàng                     | 31/12/2018            |                      | 01/01/2018            |          |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------|
|                                                | Giá trị               | Dự phòng             | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | <b>17.058.523.473</b> | <b>(525.450.000)</b> | <b>11.379.132.328</b> | <b>-</b> |
| Công ty CP Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Phước Thái | -                     | -                    | 6.657.610.810         | -        |
| Bà Huỳnh Thị Ngọc Thúy                         | 1.472.467.000         | -                    | -                     | -        |
| Các khách hàng khác                            | 15.586.056.473        | (525.450.000)        | 4.721.521.518         | -        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>17.058.523.473</b> | <b>(525.450.000)</b> | <b>11.379.132.328</b> | <b>-</b> |

| 4. Trả trước cho người bán      | 31/12/2018            |          | 01/01/2018            |          |
|---------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                 | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>              | <b>29.380.244.222</b> | <b>-</b> | <b>23.934.359.016</b> | <b>-</b> |
| Nhà cung cấp trong nước         | 29.380.244.222        | -        | 23.934.359.016        | -        |
| Công ty TNHH ĐT và XD Phúc Long | -                     | -        | 8.445.092.169         | -        |
| Bà Trần Đặng Phương Linh (*)    | 19.622.758.282        | -        | 13.200.000.000        | -        |
| Nhà cung cấp khác               | 9.757.485.940         | -        | 2.289.266.847         | -        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>29.380.244.222</b> | <b>-</b> | <b>23.934.359.016</b> | <b>-</b> |

(\*) Đây là khoản đặt cọc liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi và bà Trần Đặng Phương Linh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 66.000 m<sup>2</sup> tại xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**5. Phải thu khác**

|                                            | 31/12/2018             |                      | 01/01/2018             |          |
|--------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------|
|                                            | Giá trị                | Dự phòng             | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                         | <b>217.089.700.143</b> | <b>(663.044.557)</b> | <b>40.084.320.381</b>  | <b>-</b> |
| Tạm ứng                                    | 4.818.057.349          | -                    | 35.845.052.501         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                            | 65.000.000             | -                    | -                      | -        |
| Các khoản phải thu khác                    | 78.468.478.410         | (663.044.557)        | 4.239.267.880          | -        |
| Công ty CP Đầu Tư<br>Thắng Lợi Group       | 6.496.721.657          | -                    | 525.150.000            | -        |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên                       | 6.026.606.850          | -                    | 2.382.328.767          | -        |
| Ông Dương Long Thành                       | 13.293.669.455         | -                    | -                      | -        |
| Bà Nguyễn Thị Xuân<br>Cừ (1)               | 50.000.000.000         | -                    | -                      | -        |
| Phải thu khác                              | 2.651.480.448          | (663.044.557)        | 1.331.789.113          | -        |
| Phải thu về các hợp đồng<br>hợp tác đầu tư | 133.738.164.384        | -                    | -                      | -        |
| Công ty CP Đầu Tư<br>Thắng Lợi Group (2)   | 61.000.000.000         | -                    | -                      | -        |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên (3)                   | 72.738.164.384         | -                    | -                      | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                          | <b>48.000.000</b>      | <b>-</b>             | <b>91.859.811.742</b>  | <b>-</b> |
| Ký cược, ký quỹ                            | 48.000.000             | -                    | -                      | -        |
| Công ty Đầu Tư Thương<br>Mại Việt Úc       | -                      | -                    | 3.859.811.742          | -        |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên (3)                   | -                      | -                    | 88.000.000.000         | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>217.137.700.143</b> | <b>(663.044.557)</b> | <b>131.944.132.123</b> | <b>-</b> |

**c. Phải thu khác là các bên liên quan**

|                                      |                        |          |                       |          |
|--------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| Ông Dương Long Thành                 | 13.293.669.455         | -        | -                     | -        |
| Công ty CP Đầu Tư Thắng<br>Lợi Group | 67.496.721.657         | -        | 525.150.000           | -        |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên                 | 78.764.771.234         | -        | 90.382.328.767        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>159.555.162.346</b> | <b>-</b> | <b>90.907.478.767</b> | <b>-</b> |

(1) Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp ngày 11/04/2018 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi và bà Nguyễn Thị Xuân Cừ để thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp của bà Nguyễn Thị Xuân Cừ cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi phần vốn góp trị giá là 55 tỷ đồng mà bà Nguyễn Thị Xuân Cừ sở hữu trong Công ty TNHH Thành Long NewTown (doanh nghiệp được tách từ Công ty TNHH Thanh Long theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100660971 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 28/01/2015, thay đổi lần 7 ngày 12/04/2018.)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**5. Phải thu khác (tiếp theo)**

(2) Đây là khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HTĐT-TLG-TLL ngày 16/4/2018 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi (Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Lợi Group (Bên B) để đầu tư xây dựng hạ tầng kinh doanh Dự án Khu Dân Cư Thương Mại Thị Trấn Cần Đước (tên thương mại là Dự án Thăng Lợi Riverside Market 2).

Dự án Thăng Lợi Riverside Market 2 có diện tích 56.194 m<sup>2</sup> tại Thị Trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Theo Hợp đồng số 01/2018 thì tổng vốn đầu tư dự kiến là 177.066.000.000 đồng, Bên A góp 83,06% và Bên B góp tỷ lệ còn lại.

(3) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTDT-2017 ngày 03/04/2017, Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi đã thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với bà Đào Thị Thảo Uyên (cá nhân là bên liên quan) với số tiền hợp tác đầu tư là 88 tỷ đồng trong thời gian 03 năm kể từ ngày thực tế đầu tư. Theo đó, Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi đã giao cho bà Đào Thị Thảo Uyên làm đại diện tìm kiếm, thương thảo và sử dụng vốn góp để thực hiện đầu tư vào quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty tại địa bàn xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Quỹ đất sau khi thực hiện đầu tư sẽ được ưu tiên chuyển nhượng cho Công ty trên cơ sở thỏa thuận và đảm bảo lợi ích cho các bên tham gia. Tài sản đảm bảo để thực hiện cho hợp đồng hợp tác đầu tư này bao gồm các Quyền sử dụng đất được hình thành từ vốn đầu tư.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, quỹ đất hình thành từ vốn đầu tư nêu trên chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư. Do vậy, với mục tiêu tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư và kinh doanh, Công ty đã thống nhất thu hồi toàn bộ số tiền đã đầu tư cho bà Đào Thị Thảo Uyên theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đầu tư và Công ty đã sử dụng số vốn này để đầu tư vào dự án Galaxy Hải Sơn tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**6. Hàng tồn kho**

|                            | 31/12/2018            |          | 01/01/2018            |          |
|----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                            | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ           | -                     | -        | 35.181.818            | -        |
| (*) Chi phí SX, KD dở dang | 72.179.938.261        | -        | 47.025.525.208        | -        |
| Hàng hoá bất động sản      | 5.942.054.327         | -        | 13.780.627.045        | -        |
| <b>Cộng</b>                | <b>78.121.992.588</b> | <b>-</b> | <b>60.841.334.071</b> | <b>-</b> |

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng của dự án khu dân cư Trung tâm Thăng Lợi Gò Đen, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

|                             | 31/12/2018            |          | 01/01/2018 |          |
|-----------------------------|-----------------------|----------|------------|----------|
|                             | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị    | Dự phòng |
| Xây dựng cơ bản dở dang (*) | 14.854.931.614        | -        | -          | -        |
| - Mua sắm                   | 10.059.747.712        | -        | -          | -        |
| - Xây dựng cơ bản           | 4.795.183.902         | -        | -          | -        |
| Nhà số 51 Kinh Dương Vương  | 4.795.183.902         | -        | -          | -        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>14.854.931.614</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |

(\*) Đây là chi phí mua và nâng cấp tài sản trên đất tại số 51 Kinh Dương Vương. Đến thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty vẫn còn đang trong quá trình nâng cấp sửa chữa và chưa đưa vào sử dụng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**8. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng      |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                     |                           |                |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 3.773.817.237       | -                         | 3.773.817.237  |
| <i>Mua trong năm</i>          | 2.761.516.285     | 3.622.436.364       | 131.740.000               | 6.515.692.649  |
| Số dư cuối năm                | 2.761.516.285     | 7.396.253.601       | 131.740.000               | 10.289.509.886 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                     |                           |                |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 820.459.934         | -                         | 820.459.934    |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | 24.576.756        | 721.411.522         | 196.875                   | 746.185.153    |
| Số dư cuối năm                | 24.576.756        | 1.541.871.456       | 196.875                   | 1.566.645.087  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                     |                           |                |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 2.953.357.303       | -                         | 2.953.357.303  |
| Số dư cuối năm                | 2.736.939.529     | 5.854.382.145       | 131.543.125               | 8.722.864.799  |

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.531.414.793 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: Không có.

**9. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Tổng cộng       |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                       |                 |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 204.000.000           | 204.000.000     |
| <i>Mua trong năm</i>          | 110.440.252.288   | -                     | 110.440.252.288 |
| Số dư cuối năm                | 110.440.252.288   | 204.000.000           | 110.644.252.288 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                       |                 |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 59.500.000            | 59.500.000      |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | -                 | 51.000.000            | 51.000.000      |
| Số dư cuối năm                | -                 | 110.500.000           | 110.500.000     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                       |                 |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 144.500.000           | 144.500.000     |
| Số dư cuối năm                | 110.440.252.288   | 93.500.000            | 110.533.752.288 |

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 110.440.252.288 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: Không có.

**10. Chi phí trả trước**

|                                      |               |             |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
|                                      | 31/12/2018    | 01/01/2018  |
| <b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b> | 452.894.230   | 41.894.268  |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng           | 452.894.230   | 41.894.268  |
| <b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>  | 770.429.239   | 310.356.162 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng           | 770.429.239   | 310.356.162 |
| <b>Cộng</b>                          | 1.223.323.469 | 352.250.430 |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**11. Phải trả người bán**

|                                                      | 31/12/2018            |                       | 01/01/2018            |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      | <b>30.773.811.297</b> | <b>30.773.811.297</b> | <b>53.352.870.792</b> | <b>53.352.870.792</b> |
| Nhà cung cấp trong nước                              | 30.773.811.297        | 30.773.811.297        | 53.352.870.792        | 53.352.870.792        |
| Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức                    | 9.289.670.131         | 9.289.670.131         | 15.562.780.137        | 15.562.780.137        |
| Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Và Hạ Tầng - TKV    | -                     | -                     | 37.600.000.000        | 37.600.000.000        |
| Công Ty CP Vật Tư Thiết Bị & Xây Dựng Công Trình 624 | 12.202.914.158        | 12.202.914.158        | -                     | -                     |
| Công ty TNHH MTV Công Nghệ Thủy Phương               | 7.286.400.000         | 7.286.400.000         | -                     | -                     |
| Các nhà cung cấp khác                                | 1.994.827.008         | 1.994.827.008         | 190.090.655           | 190.090.655           |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>30.773.811.297</b> | <b>30.773.811.297</b> | <b>53.352.870.792</b> | <b>53.352.870.792</b> |

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

|                            | 01/01/2018         | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2018            |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>            |                    |                       |                          |                       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 444.918.386        | 20.840.508.046        | 15.913.969.239           | 5.371.457.193         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 164.035.033        | 6.447.021.804         | 2.245.683.738            | 4.365.373.099         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 119.884.083        | 2.505.189.359         | 1.813.614.157            | 811.459.285           |
| <b>Cộng</b>                | <b>728.837.502</b> | <b>29.792.719.209</b> | <b>19.973.267.134</b>    | <b>10.548.289.577</b> |

**13. Phải trả khác**

|                                   | 31/12/2018             | 01/01/2018            |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                |                        |                       |
| Tài sản thừa chờ giải quyết       | 20.010.000             | 20.010.000            |
| Kinh phí công đoàn                | 82.409.705             | 36.499.015            |
| Các khoản bảo hiểm                | 5.985.351              | 58.519.837            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn     | -                      | 650.000.000           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 195.947.568.010        | 19.158.757.505        |
| - Mượn tiền ông Dương Long Thành  | -                      | 3.290.000.000         |
| - Khách hàng ký gửi               | 46.404.000             | 943.047.000           |
| - Sản phẩm ký gửi                 | 24.999.455.269         | 14.622.089.000        |
| - Phải trả khác (*)               | 170.901.708.741        | 303.621.505           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>196.055.973.066</b> | <b>19.923.786.357</b> |

(\*) Trong đó, khoản phải trả khác là tiền đặt cọc mua nền của dự án khu dân cư Trung tâm Thăng Lợi Gò Đen, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Số dư cuối kỳ là: 166.243.474.786 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| 14. Vay và nợ thuê tài chính      |                                                   | 31/12/2018            |                       | 01/01/2018           |                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                   |                                                   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>            |                                                   | <b>15.370.000.000</b> | <b>15.370.000.000</b> | <b>5.000.000.000</b> | <b>5.000.000.000</b>  |
| (1)                               | NH TMCP Sài Gòn<br>Thương Tín - CN Tân Bình       | 11.900.000.000        | 11.900.000.000        | 5.000.000.000        | 5.000.000.000         |
| (2)                               | Ngân hàng TMCP Sài Gòn<br>Công Thương -CN Chợ Lớn | 3.470.000.000         | 3.470.000.000         | -                    | -                     |
| <b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b> |                                                   | <b>23.787.930.156</b> | <b>23.787.930.156</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>              |
| (1)                               | NH TMCP Sài Gòn<br>Thương Tín - CN Tân Bình       | 23.333.340.000        | 23.333.340.000        | -                    | -                     |
| (3)                               | Ngân Hàng TNHH MTV<br>Shinhan Việt Nam            | 454.590.156           | 454.590.156           | -                    | -                     |
| <b>c. Vay dài hạn</b>             |                                                   | <b>36.788.801.484</b> | <b>36.788.801.484</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>              |
| (1)                               | NH TMCP Sài Gòn<br>Thương Tín - Tân Bình          | 34.999.990.000        | 34.999.990.000        | -                    | -                     |
| (3)                               | Ngân Hàng TNHH MTV<br>Shinhan Việt Nam            | 1.788.811.484         | 1.788.811.484         | -                    | -                     |
| <b>Cộng</b>                       |                                                   | <b>75.946.731.640</b> | <b>75.946.731.640</b> | <b>5.000.000.000</b> | <b>5.000.000.000</b>  |

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng****1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN. Tân Bình gồm có các hợp đồng vay sau:**

Hợp đồng tín dụng số LD1802900031 ngày 29/01/2018. Tổng số tiền vay là 9.400.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất 10%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Mục đích vay chuyển nhượng bất động sản. Bên đảm bảo: Ông Dương Long Thành và Bà Đào Thị Thảo Uyên với tài sản đảm bảo: 17 quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 562, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 945, 946, 947, 948, 545, 920, 923 và 924, cùng tờ bản đồ số 4, ấp 6, Xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Dư nợ đến ngày 31/12/2018 là 9.400.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1730300303 ngày 30/10/2017. Hạn mức vay là 5.000.000.000 VND. Thời hạn vay không quá 6 tháng. Lãi suất 9,5%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của công ty. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 6974, 6975, 6976 và 6977 cùng tờ bản đồ số 1, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Dư nợ đến ngày 31/12/2018 là 2.500.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số LD1817000704 ngày 19/06/2018. Tổng số tiền là 70.000.000.000 VND, Thời hạn 36 tháng, lãi suất 10,5%/năm, áp dụng cho 6 tháng đầu. Mục đích vay chuyển nhượng bất động sản. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và giấy tờ gắn liền với đất tại địa chỉ số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Tp.HCM. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2018 là: 58.333.330.000 VND.

**2. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương- CN Chợ Lớn gồm có các hợp đồng vay sau:**

Khoản vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương theo Giấy nhận nợ số 02/04/2018 ngày 25/09/2018. Tổng số tiền là 4.000.000.000 VND. Thời hạn vay 9 tháng, lãi suất 10%/năm và có điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số đất 2990, 2982, tờ bản đồ số 7, phường 6, TP Tân An, tỉnh Long An và thửa đất số 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, tờ bản đồ số 9, Ấp 3, Xã Long Cang, huyện Cần Đức, Tỉnh Long An. Theo HĐTC số 08/HĐTC-2018 ngày 29/01/2018 và HĐTC số 65/HĐTC-2018 ngày 19/09/2018, bên thế chấp là Ông Dương Long Thành và Bà Đào Thị Thảo Uyên. Tổng trị giá đảm bảo được xác định là 6.538.000.000 đồng. Dư nợ đến ngày 31/12/2018 là 3.470.000.000 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)**

3. Khoản vay Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam gồm có các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng số SHBVN/Q11/08102018/HDTD/CTTL ngày 08/10/2018. Tổng số tiền là 1.040.000.000 VND, thời hạn 60 tháng, lãi suất 8,5%/năm. Dư nợ đến ngày 31/12/2018 là 1.005.901.640 VND. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô HONDA CITY biển kiểm soát 51G-695.18 và xe ô tô MAZDA CX-5 biển kiểm soát số 51G-698.20.

Hợp đồng số SHBVN/Q11/14112018/HDTD/CTTL ngày 14/11/2018. Tổng số tiền là 750.000.000 VND, thời hạn 60 tháng, lãi suất 9,5%/năm. Dư nợ đến ngày 31/12/2018 là 737.500.000 VND. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô con hiệu FORD EVEREST biển kiểm soát 51G-722.17.

Hợp đồng số SHBVN/Q11/03122018/HDTD/CTTL ngày 03/12/2018. Tổng số tiền là 500.000.000 VND, thời hạn 60 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến ngày 31/12/2018 là 500.000.000 VND. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận đăng ký Xe ô tô con hiệu Mitsubishi Outlander GF2WXTGLV1 biển kiểm soát 51G-732.76.

**15. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục            | Vốn góp của chủ sở hữu | LN sau thuế chưa phân phối | Cộng            |
|----------------------|------------------------|----------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm trước  | 30.000.000.000         | (2.921.051.457)            | 27.078.948.543  |
| Tăng vốn             | 90.000.000.000         | -                          | 90.000.000.000  |
| Lợi nhuận            | -                      | 5.068.301.978              | 5.068.301.978   |
| Số dư cuối năm trước | 120.000.000.000        | 2.147.250.521              | 122.147.250.521 |
| Số dư đầu năm nay    | 120.000.000.000        | 2.147.250.521              | 122.147.250.521 |
| Tăng vốn             | 80.000.000.000         | -                          | 80.000.000.000  |
| Lợi nhuận            | -                      | 25.619.306.354             | 25.619.306.354  |
| Số dư cuối năm nay   | 200.000.000.000        | 27.766.556.875             | 227.766.556.875 |

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

|                        | Tỷ lệ vốn góp  | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Ông Dương Long Thành   | 81,639%        | 163.277.870.000        | 117.900.000.000        |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên   | 1,000%         | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | 15,012%        | 30.024.070.000         | -                      |
| Các cổ đông khác       | 2,349%         | 4.698.060.000          | 100.000.000            |
| <b>Cộng</b>            | <b>100,00%</b> | <b>200.000.000.000</b> | <b>120.000.000.000</b> |

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

| Vốn góp của chủ sở hữu    | Năm 2018        | Năm 2017        |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp đầu năm           | 120.000.000.000 | 30.000.000.000  |
| Vốn góp tăng trong năm    | 80.000.000.000  | 90.000.000.000  |
| Vốn góp cuối năm          | 200.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -               | -               |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | Năm 2018               | Năm 2017              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>a. Doanh thu</b>                                       |                        |                       |
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản                       | 213.743.408.714        | 42.495.242.805        |
| Doanh thu môi giới bất động sản                           | 24.897.268.112         | 37.617.209.312        |
| Doanh thu khác                                            | -                      | 17.272.728            |
| Doanh thu hợp tác kinh doanh                              | 3.644.278.083          | 2.382.328.767         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>242.284.954.909</b> | <b>82.512.053.612</b> |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Hàng bán bị trả lại                                       | 1.246.727.272          | 4.718.363.634         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>1.246.727.272</b>   | <b>4.718.363.634</b>  |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản                 | 212.496.681.442        | 37.776.879.171        |
| Doanh thu thuần môi giới bất động sản                     | 24.897.268.112         | 37.617.209.312        |
| Doanh thu khác                                            | -                      | 17.272.728            |
| Doanh thu hợp tác kinh doanh                              | 3.644.278.083          | 2.382.328.767         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>241.038.227.637</b> | <b>77.793.689.978</b> |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán                  | 148.212.280.163        | 27.535.197.836        |
| Giá vốn môi giới bất động sản                             | 5.320.533.971          | -                     |
| Giá vốn khác                                              | -                      | 17.272.728            |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>153.532.814.134</b> | <b>27.552.470.564</b> |
| <b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                   | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                                    | 159.950.321            | 32.147.627            |
| Lãi bán hàng trả chậm                                     | 98.884.800             | -                     |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>258.835.121</b>     | <b>32.147.627</b>     |
| <b>6. Chi phí tài chính</b>                               | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Lãi tiền vay                                              | 5.297.072.622          | 177.611.727           |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>5.297.072.622</b>   | <b>177.611.727</b>    |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| <b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>a. Chi phí bán hàng</b>                                 |                        |                       |
| Chi phí nhân viên                                          | 23.344.915.074         | 10.481.395.685        |
| Chi phí vật liệu, bao bì                                   | 50.000.000             | 421.365               |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                                   | 119.517.134            | 5.966.662             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                      | 394.332.173            | 158.424.240           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 6.930.109.156          | 7.675.068.717         |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 3.740.392.460          | 15.482.287.697        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>34.579.265.997</b>  | <b>33.803.564.366</b> |
| <b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                     |                        |                       |
| Chi phí nhân viên                                          | 7.887.551.684          | 4.969.959.353         |
| Chi phí vật liệu, bao bì                                   | 70.095.990             | -                     |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                  | 910.101.189            | 148.605.782           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                      | 402.852.980            | 650.820.843           |
| Thuế, phí, lệ phí                                          | 174.282.161            | 35.763.439            |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                  | 1.188.494.557          | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 5.690.156.758          | 2.398.921.304         |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 2.011.472.249          | 2.524.894.241         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>18.335.007.568</b>  | <b>10.728.964.962</b> |
| <b>8. Thu nhập khác</b>                                    | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Tiền phạt thu được                                         | 166.104.901            | 26.580.656            |
| Các khoản khác                                             | 2.595.162.823          | 742.697.255           |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>2.761.267.724</b>   | <b>769.277.911</b>    |
| <b>9. Chi phí khác</b>                                     | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Các khoản bị phạt                                          | 122.656.779            | 10.836.582            |
| Các khoản khác                                             | 125.185.224            | 189.600               |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>247.842.003</b>     | <b>11.026.182</b>     |
| <b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>        | <b>Năm 2018</b>        | <b>Năm 2017</b>       |
| Chi phí xây dựng và giá trị đất                            | 153.532.814.134        | 27.229.327.226        |
| Chi phí nhân công                                          | 31.232.466.758         | 15.451.355.038        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                           | 797.185.153            | 489.940.746           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 12.620.265.914         | 10.073.990.021        |
| Chi phí khác bằng tiền                                     | 7.075.861.183          | 18.521.082.524        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>205.258.593.142</b> | <b>71.765.695.555</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                           | Năm 2018       | Năm 2017      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                       | 32.066.328.158 | 6.321.477.715 |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 168.780.864    | (55.599.029)  |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                | 168.780.864    | 11.026.182    |
| Các khoản chi không được trừ                                                                               | 168.780.864    | 11.026.182    |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                | -              | (66.625.211)  |
| Chuyển lỗ năm 2016                                                                                         | -              | (66.625.211)  |
| 3. Tổng Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)                                                             | 32.235.109.022 | 6.265.878.686 |
| 4. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh                                                     | 8.572.390.611  | 1.036.313.726 |
| 5. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (3-4)                                        | 23.662.718.411 | 5.229.564.960 |
| 6. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                    | 20%            | 20%           |
| 7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                       | 6.447.021.804  | 1.253.175.737 |
| 12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                               | Năm 2018       | Năm 2017      |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                           | 25.619.306.354 | 5.068.301.978 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm                                                                        | -              | -             |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                | -              | -             |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                | -              | -             |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                            | 25.619.306.354 | 5.068.301.978 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                                                       | 11.504.376     | 7.864.595     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                   | 2.227          | 644           |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                                 | 2.227          | 644           |

**13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**13.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

|                  | Tăng/ giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Năm nay</b>   |                           |                                       |
| VND              | +100                      | (222.324.552)                         |
|                  | -100                      | 222.324.552                           |
| <b>Năm trước</b> |                           |                                       |
| VND              | +100                      | (33.020.065)                          |
|                  | -100                      | 33.020.065                            |

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**Rủi ro về bất động sản**

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) các chi phí phải trả dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về cách lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**13.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

**13.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>                               | <b>Dưới 1 năm</b>      | <b>Từ 1-5 năm</b>     | <b>Trên 5 năm</b> | <b>Tổng cộng</b>       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
| Các khoản vay và nợ                                            | 39.157.930.156         | 36.788.801.484        | -                 | 75.946.731.640         |
| Phải trả người bán                                             | 30.773.811.297         | -                     | -                 | 30.773.811.297         |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả | 195.947.568.010        | -                     | -                 | 195.947.568.010        |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>265.879.309.463</b> | <b>36.788.801.484</b> | <b>-</b>          | <b>302.668.110.947</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>                               | <b>Dưới 1 năm</b>      | <b>Từ 1-5 năm</b>     | <b>Trên 5 năm</b> | <b>Tổng cộng</b>       |
| Các khoản vay và nợ                                            | 5.000.000.000          | -                     | -                 | 5.000.000.000          |
| Phải trả người bán                                             | 53.352.870.792         | -                     | -                 | 53.352.870.792         |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả | 19.808.757.505         | -                     | -                 | 19.808.757.505         |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>78.161.628.297</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>          | <b>78.161.628.297</b>  |

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và hợp đồng tiền gửi làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.14 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ các quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đảm bảo cho các khoản hợp tác đầu tư (Thuyết minh số V.5 - Phải thu khác) và đảm bảo cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.14 - Vay và nợ thuê tài chính).

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 33)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|                                               | Năm 2018       | Năm 2017      |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 99.275.000.000 | 5.000.000.000 |

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|                                                | Năm 2018         | Năm 2017        |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (28.328.268.360) | (5.600.000.000) |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán phải có thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

| Bên liên quan                                                | Mối quan hệ        | Tính chất giao dịch | Phát sinh trong năm  | Số dư cuối năm phải thu (phải trả) |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thăng Lợi Group                       | Đồng Chủ tịch HĐQT | Hợp tác đầu tư      | 61.000.000.000       | 61.000.000.000                     |
|                                                              |                    | Thanh toán hộ       | 5.971.571.657        | 6.496.721.657                      |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên                                         | Thành viên HĐQT    | Lãi hợp tác đầu tư  | 3.644.278.083        | 6.026.606.850                      |
|                                                              |                    | Hợp tác đầu tư      | 10.000.000.000       | -                                  |
| Ông Dương Long Thành                                         | Tổng Giám đốc      | Mượn tiền           | 22.093.669.455       | 13.293.669.455                     |
| <b>+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b> |                    |                     | <b>Năm 2018</b>      | <b>Năm 2017</b>                    |
| Thành viên chủ chốt                                          |                    | Lương và thưởng     | 1.352.000.000        | 683.360.000                        |
| <b>Cộng</b>                                                  |                    |                     | <b>1.352.000.000</b> | <b>683.360.000</b>                 |

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản và doanh thu phát sinh chủ yếu ở tỉnh Long An. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập biểu



Phạm Thị Thùy Trang

Kế toán trưởng



Phan Minh Hoàng

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Tổng Giám đốc



Dương Long Thành



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

**VI.14 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        | Giá trị hợp lý         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | 31/12/2018             | 31/12/2017             | 31/12/2018             | 31/12/2017             |
|                                      | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |                        |                        |
| - Phải thu khách hàng                | 17.058.523.473         | (525.450.000)          | 11.379.132.328         | -                      |
| - Phải thu khác                      | 212.254.642.794        | (663.044.557)          | 96.099.079.622         | -                      |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 53.714.276.427         | -                      | 1.697.993.488          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>283.027.442.694</b> | <b>(1.188.494.557)</b> | <b>109.176.205.438</b> | <b>-</b>               |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>         |                        |                        |                        |                        |
| - Vay và nợ                          | 75.946.731.640         | -                      | 5.000.000.000          | -                      |
| - Phải trả người bán                 | 30.773.811.297         | -                      | 53.352.870.792         | -                      |
| - Phải trả khác                      | 195.947.568.010        | -                      | 19.808.757.505         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>302.668.110.947</b> | <b>-</b>               | <b>78.161.628.297</b>  | <b>-</b>               |
|                                      |                        |                        | <b>281.838.948.137</b> | <b>109.176.205.438</b> |
|                                      |                        |                        | <b>75.946.731.640</b>  | <b>5.000.000.000</b>   |
|                                      |                        |                        | <b>30.773.811.297</b>  | <b>53.352.870.792</b>  |
|                                      |                        |                        | <b>195.947.568.010</b> | <b>19.808.757.505</b>  |
|                                      |                        |                        | <b>302.668.110.947</b> | <b>78.161.628.297</b>  |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

