CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2018

Hồ sơ gồm có

- Bảng cân đối kế toán	B01a-DN
- Báo cáo kết quả kinh doanh	B02a-DN
- Lưu chuyển tiền tệ	B03a-DN
- Thuyết minh BCTC	B09a-DN

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7

Mẫu số B 01a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

Quý IV năm 2018
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)	**100**		**1,454,173,060,703**	**1,536,411,108,239**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**46,850,196,843**	**74,261,631,774**
1. Tiền	111	V.01	46,850,196,843	74,261,631,774
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.02**	**131,753,500**	**131,753,500**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1,440,929,839	1,440,929,839
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,309,176,339)	(1,309,176,339)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**914,528,619,232**	**698,378,464,990**
1. Phải thu của khách hàng	131		182,793,388,136	53,660,016,912
2. Trả trước cho người bán	132		3,105,239,434	1,914,219,534
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		2,000,000,000	2,000,000,000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	726,754,256,662	640,928,493,544
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124,265,000)	(124,265,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.04	**489,959,349,841**	**753,846,875,223**
1. Hàng tồn kho	141		494,962,037,775	775,917,972,376
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5,002,687,934)	(22,071,097,153)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2,703,141,287**	**9,792,382,752**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			3,909,040,100
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			3,180,201,365
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05	2,703,141,287	2,703,141,287
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	**200**		**576,276,023,356**	**381,003,484,524**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		48,032,104	58,032,104
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07		
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	48,032,104	58,032,104
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**17,956,381,611**	**15,981,865,845**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	17,956,381,611	15,981,865,845
- Nguyên giá	222		41,674,722,542	35,783,150,670
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23,718,340,931)	(19,801,284,825)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.10		
- Nguyên giá	228		30,499,300	30,499,300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,499,300)	(30,499,300)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**5,157,331,669**	**5,851,869,793**
- Nguyên giá	231		10,418,071,830	10,418,071,830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5,260,740,161)	(4,566,202,037)
IV.Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**74,560,508,057**	**74,560,508,057**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		74,560,508,057	74,560,508,057
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.13**	**471,639,944,620**	**273,486,344,620**
1. Đầu tư vào công ty con	251		453,047,808,000	258,894,208,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		18,700,000,000	14,700,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(107,863,380)	(107,863,380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**6,913,825,295**	**11,064,864,105**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14		737,356,966
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	6,913,825,295	10,327,507,139
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	**270**		**2,030,449,084,059**	**1,917,414,592,763**
C. Nợ phải trả (300=310+330)	**300**		**979,297,595,842**	**972,548,816,917**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**863,483,512,159**	**789,582,131,784**
1. Phải trả cho người bán	311		4,620,069,228	46,248,310,496
2. Người mua trả tiền trước	312		186,883,146,532	154,254,352,241
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	72,762,030,306	89,261,406,443
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	82,104,165,489	98,401,391,738
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	241,856,623,238	95,580,122,556
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	264,975,928,627	297,563,452,363
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10,281,548,739	8,273,095,947
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**115,814,083,683**	**182,966,685,133**
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	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
7. Phải trả dài hạn khác	337			62,269,200
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	114,954,165,933	181,954,165,933
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		859,917,750	950,250,000
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	**400**		**1,051,151,488,217**	**944,865,775,846**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22**	**1,051,151,488,217**	**944,865,775,846**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		768,787,220,000	635,797,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		768,787,220,000	635,797,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,380,831,784	14,708,054,718
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác 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			10,714,959,901
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		280,983,436,433	283,645,761,227
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		123,808,964,062	96,773,037,165
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		157,174,472,371	186,872,724,062
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	**440**		**2,030,449,084,059**	**1,917,414,592,763**

Ngày 24 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Kim Luyến	*Lê Thị Hồng Phượng*	**ĐẶNG THANH HUYỀN**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7

Mẫu số B 02a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

(Dạng đầy đủ)
Quý IV năm 2018

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.22	343,731,661,910	120,683,687,665	704,972,950,753	1,382,042,300,169
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		343,731,661,910	120,683,687,665	704,972,950,753	1,382,042,300,169
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.25	183,313,344,932	120,737,585,621	384,995,462,395	1,107,996,408,819
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		160,418,316,978	(53,897,956)	319,977,488,358	274,045,891,350
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	16,688,696	4,823,614,842	116,514,346	5,049,944,222
7. Chi phí tài chính	22	VI.27	8,525,972,137	4,792,857,080	24,417,225,297	19,108,688,382
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		8,378,371,137	4,792,857,080	20,788,244,190	19,108,688,382
8. Chi phí bán hàng	24		31,051,507,307	34,356,090	63,766,699,967	4,820,763,365
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9,771,609,702	8,673,541,860	35,674,165,815	31,858,873,229
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		111,085,916,528	(8,731,038,144)	196,235,911,625	223,307,510,596
11. Thu nhập khác	31		999,618,884	20,449,634,256	9,272,172,933	23,900,338,085
12. Chi phí khác	32		225,921,726	3,377,929,212	1,883,392,795	4,775,424,830
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		773,697,158	17,071,705,044	7,388,780,138	19,124,913,255
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		111,859,613,686	8,340,666,900	203,624,691,763	242,432,423,851
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.29	22,827,422,518	(891,434,254)	39,828,895,255	47,048,257,003
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.29		190,148,269	3,413,681,844	4,697,713,724
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		89,032,191,168	9,041,952,885	160,382,114,664	190,686,453,124

Ngày 24 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Kim Luyến	Lê Thị Hồng Phượng	ĐẶNG THANH HUYỀN

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7

Mẫu số B 03a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2018

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		663,329,778,737	797,597,042,162
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(227,126,310,932)	(253,598,413,836)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13,195,064,089)	(12,921,659,868)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(66,038,597,495)	(121,067,141,058)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(47,819,140,867)	(47,668,995,127)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		607,036,171,420	806,307,984,703
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(593,028,582,163)	(964,615,316,773)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**323,158,254,611**	**204,033,500,203**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(2,691,571,872)	(34,545,455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(45,300,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			44,300,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(198,153,600,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		116,514,346	131,784,065
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(200,728,657,526)**	**(902,761,390)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(25,000,000)	(20,000,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		129,937,284,000	144,240,008,400
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(230,996,098,296)	(334,434,782,283)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(48,757,217,720)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(149,841,032,016)**	**(190,214,773,883)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(27,411,434,931)**	**12,915,964,930**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**74,261,631,774**	**61,345,666,844**
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**VII.31**	**46,850,196,843**	**74,261,631,774**

Ngày 24 tháng 01 năm 2019

Người Lập Biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Kim Luyến	*Lê Thị Hồng Phượng*	ĐẶNG THANH HUYỀN

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7

Mẫu số B 09a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2018

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1- Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

2- Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

3- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất. Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gốm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng,.. Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai Thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khảm trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh - xi mạ điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh. Xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục thể thao và giải trí. Giáo dục văn hóa nghệ thuật, Giáo dục khác chưa phân đâu vào đâu: đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục./.

4- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

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

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2018 kết thúc vào ngày 31/12/2018
2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1- Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính).

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

3- Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

IV- Các chính sách kế toán áp dụng:

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế
Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.
Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;

+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu (hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.

+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.

- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.

- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung, hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắn đáng kể liên quan đến khoản thanh toán tiền , chi phi kèm theo hoặc khả năng hàng bán trả lại.

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy đinh trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này ***có thể*** được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng: Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại sử dụng

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ dược ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh

15- Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp . Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

16- Các bên liên quan:

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

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01- Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	196,060,201	1,278,133,734
- Tiền gửi ngân hàng	46,654,136,642	72,983,498,040
Cộng	**46,850,196,843**	**74,261,631,774**

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1,440,929,839	1,440,929,839
Cổ phiếu	1,440,929,839	1,440,929,839
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1,309,176,339)	(1,309,176,339)
Cộng	**131,753,500**	**131,753,500**

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	263,365,706,129	291,699,258,130
- Ký cược, ký quỹ	177,001,015,000	175,001,015,000
- Cho mượn	46,500,000,000	20,485,587,237
- Các khoản chi hộ	11,029,880,458	77,820,062
- Lãi cho vay phải thu		
- Phải thu khác	*228,857,655,075*	153,664,813,115
Cộng	**726,754,256,662**	**640,928,493,544**

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5,002,687,934)	(22,071,097,153)
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	483,203,553,675	763,586,010,276
- Hàng hóa	722,494,100	738,042,100
- Hàng hoá bất động sản	11,035,990,000	11,593,920,000
- Công cụ dụng cụ	0	0
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**489,959,349,841**	**753,846,875,223**

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận	2,703,141,287	2 703 141 287
Cộng	**2,703,141,287**	**2,703,141,287**

06- Phải thu dài hạn nội bộ: không phát sinh

07- Phải thu dài hạn khác: không phát sinh

8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	1 313 317 956	22 244 606 977	12 457 255 895	939 494 706	1 520 047 008	38 474 722 542
- Mua trong kỳ			3 200 000 000			3 200 000 000
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1 313 317 956	22 244 606 977	15 657 255 895	939 494 706	1 520 047 008	41 674 722 542
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	1 313 317 956	15 668 606 139	4 258 965 074	864 767 296	612 446 630	22 718 103 095
- Khấu hao phát sinh		542 124 357	395 368 689	8 288 769	54 456 021	1 000 237 836
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	1 313 317 956	16 210 730 496	4 654 333 763	873 056 065	666 902 651	23 718 340 931
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm		6 576 000 838	8 198 290 821	74 727 410	907 600 378	15 756 619 447
- Tại ngày cuối quý		6 033 876 481	11 002 922 132	66 438 641	853 144 357	17 956 381 611
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	1 313 317 956	790 450 455	189 211 905	799 066 261	213 102 476	3 305 149 053
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình							
Số dư đầu năm				30 499 300			30 499 300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30 499 300			30 499 300
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số đầu năm				30 499 300			30 499 300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30 499 300			30 499 300
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				30 499 300			30 499 300

11- Tài sản dở dang dài hạn :	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**74 560 508 057**	**74 560 508 057**
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42 150 900 000	42 150 900 000
Dự án khu dân cư Phú Mỹ khác	32 329 608 057	32 329 608 057
Dự án Nhà Trẻ Phú Xuân	80 000 000	80 000 000
Cộng	**74,560,508,057**	**74,560,508,057**

12- Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Nguyên giá bất động sản đầu tư	**10 418 071 830**			**10 418 071 830**
- Quyền sử dụng đất	7 174 284 586			7 174 284 586
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	3 243 787 244			3 243 787 244
Giá trị hao mòn lũy kế	**5 087 105 630**	**173 634 531**		**5 260 740 161**
- Quyền sử dụng đất	4 384 285 070	119 571 411		4 503 856 481
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	702 820 560	54 063 120		756 883 680
Giá trị còn lại BĐS đầu tư	**5 330 966 200**	**(173,634,531)**		**5 157 331 669**
- Quyền sử dụng đất	2 789 999 516	(119,571,411)		2,670,428,105
- Nhà	0			
- Nhà và quyền sử dụng đất	0			
- Cơ sở hạ tầng	2 540 966 684	(54,063,120)		2 486 903 564

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	453,047,808,000	258,894,208,000
- Đầu tư vào công ty liên kết	18,700,000,000	14,700,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè (29% quyền biểu quyết)	*8,700,000,000*	*8,700,000,000*
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng (40% Vốn điều lệ)	*2,000,000,000*	*2,000,000,000*
Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)	*8,000,000,000*	*4,000,000,000*
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	*(107,863,380)*	(107,863,380)
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	*(107,863,380)*	*(107,863,380)*
Cộng	**471,639,944,620**	**273,486,344,620**

14- Chi phí trả trước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí trả trước dài hạn - Công cụ, dụng cụ, đồ dùng VP		
- Chi phí trả trước dài hạn - CP bán hàng		
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác		737,356,966
Cộng		**737,356,966**

15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	170,930,094,560	132,634,452,363
+ Vay ngân hàng		
+ Vay cá nhân, công ty khác	170,930,094,560	132,634,452,363
- Nợ dài hạn đến hạn trả	94,045,834,067	164,929,000,000
Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn	*94,045,834,067*	*164,929,000,000*
Cộng	**264,975,928,627**	**297,563,452,363**

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	30,153,148,036	9,078,841,871
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39,486,989,237	47,395,747,137
- Thuế thu nhập cá nhân	318,411,594	401,444,074
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2,803,481,439	32,385,373,361
Cộng	**72,762,030,306**	**89,261,406,443**

17- Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm
- Trích trước chi phí của dự án	75,623,842,068	73,294,966,047
- Trích trước chi phí khác	180,000,000	183,000,000
- Trích trước chi phí lãi vay	6,300,323,421	24,923,425,691
Cộng	**82,104,165,489**	**98,401,391,738**

18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn	32,096,000	24,210,000
- Bảo hiểm xã hội	1,785,000	7,266,728

- Bảo hiểm y tế	1,350,000	90,000
- Bảo hiểm thất nghiệp	140,000	40,000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	154,749,373,537	52,272,517,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	87,071,878,701	43,275,998,828
+ Tạm ứng từ các thành viên Hội đồng quản trị		3,199,999,816
+ Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	*129,940,200*	104,614,000
+ Phí bảo trì phải trả	*3,045,321,182*	2,064,414,182
+ Phải trả các công ty liên kết	*81,193,997,036*	25,150,658,636
+ Phải trả HĐ giữ chỗ dự án PM		1,800,000,000
+ Phải trả HĐ giữ chỗ dự án HQV		1,931,840,000
+ Phải trả HĐ giữ chỗ dự án Nhơn Đức		4,967,402,000
+ Phải trả do thanh lý HĐ La casa	*245,995,430*	245,995,430
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	*2,456,624,853*	3,811,074,764
Cộng	**241,856,623,238**	**95,580,122,556**

19- Phải trả dài hạn nội bộ	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
Cộng		

20- Vay và nợ dài hạn	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
a - Vay dài hạn	114,954,165,933	181,954,165,933
- Vay ngân hàng	114,954,165,933	181,954,165,933
+ Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Chi Nhánh Chợ Lớn	114,954,165,933	181,954,165,933
+ Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Thành Đô		
b - Nợ dài hạn		
Cộng	**114,954,165,933**	**181,954,165,933**

21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		737,356,966
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**737,356,966**
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		

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

	Quý IV/2018	Quý IV/2017
22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	**343,731,661,910**	**120,683,687,665**
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Phú Mỹ bán nền		(41,363,636)
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền	308,772,615,443	
- Doanh thu dự án Chung cư La Casa	12,151,932,727	3,670,000,000
- Doanh thu dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt	920,056,091	106,279,852,093
- Doanh thu dự án nền đất La Casa		-10,691,818
- Doanh thu môi giới, khác	9,463,830,173	2,551,355,550
- Doanh thu hàng hóa	806,614,818	11,712,000
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	11,616,612,658	8,222,823,476
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	*7,229,983,569*	*5,208,603,477*
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	*3,481,081,817*	*1,673,901,817*
+ Doanh thu dự án Phú Xuân 2 xây dựng		*600,000,000*
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	*905,547,272*	*740,318,182*
23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	**343,731,661,910**	**120,683,687,665**
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Phú Mỹ bán nền		(41,363,636)
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền	308,772,615,443	
- Doanh thu dự án Chung cư La Casa	12,151,932,727	3,670,000,000
- Doanh thu dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt	920,056,091	106,279,852,093
- Doanh thu dự án nền đất La Casa		(10,691,818)
- Doanh thu môi giới, khác	9,463,830,173	2,551,355,550
- Doanh thu hàng hóa	806,614,818	11,712,000
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	11,616,612,658	8,222,823,476
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	7,229,983,569	*5,208,603,477*
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	3,481,081,817	*1,673,901,817*
+ Doanh thu dự án Phú Xuân 2 xây dựng		*600,000,000*
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	*905,547,272*	*740,318,182*

25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	Quý IV/2018	Quý IV/2017
- Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức -nền	162,388,746,662	
- Giá vốn Block 3 La Casa		2,545,946,601
- Giá vốn Block 4 La Casa		2,545,946,601
- Giá vốn Block 6 La Casa		2,545,946,601
- Giá vốn Block 2 La Casa		(568,383,475)
- Giá vốn Block 5 La Casa		(281,741,809)
- Giá vốn dự án chung cư La Casa	5,854,301,603	8,312,675,842
- Giá vốn dự án đất nền La Casa		(781,041,466)
- Giá vốn dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt	893,692,000	90,436,262,674
- Giá vốn dự án Chung cư Phú Mỹ		553,570,035
- Giá vốn dự án PX2		56,409,294
- Giá vốn đất nền DA KDC Phú Mỹ		3,722,566,121
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	11,616,612,661	8,222,823,477
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	*7,229,983,571*	*5,208,603,477*
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	*3,481,081,818*	*1,673,901,818*
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân 2- xây dựng		*600,000,000*
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng	*905,547,272*	*740,318,182*
- Giá vốn hàng hóa	613,920,000	10,648,000
- Giá vốn khác	*1,946,072,006*	3,415,957,125
Cộng	**183,313,344,932**	**120,737,585,621**

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý IV/2018	Quý IV/2017
- Lãi tiền gửi	16,688,696	59,432,463
- Lãi cho vay vốn		764,182,379
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		4,000,000,000
Cộng	**16,688,696**	**4,823,614,842**

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý IV/2018	Quý IV/2017
- Lãi tiền vay	8,378,371,137	4,792,857,080
Cộng	**8,525,972,137**	**4,792,857,080**

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý IV/2018	Quý IV/2017

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	22,827,422,518	1,837,343,785
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**22,827,422,518**	**1,837,343,785**
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	**Quý IV/2018**	**Quý IV/2017**
- Chi phí bán hàng	31,051,507,307	34,356,090
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,771,609,702	8,673,541,860
Cộng	**40,823,117,009**	**8,707,897,950**

VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
+ Tiền mặt	196,060,201	1,278,133,734
+ Tiền gửi ngân hàng	46,654,136,642	72,983,498,040
Cộng	**46,850,196,843**	**74,261,631,774**

VIII- Những thông tin khác:

32. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan:

a. Số dư các bên liên quan:

Nội dung	**Quý IV/2018**	**Quý IV/2017**
Phải thu của khách hàng		
Bà Trần Thu Oanh - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ	404,590,000	1,633,450,000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ	792,834,000	
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	7,809,480,000	
Các khoản phải thu khác		
Cty CP Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	12,170,473,515	12,170,473,515
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		12,278,000
Cty Cổ phần TM DV DL C.T.C- Công ty con		20 276 580 932
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con	45 000 000 000	
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ	763,824,800	
Ông Trương Thành Nhân - Chủ Tịch HĐQT	750,000,000	
Ông Võ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT		227,700,000

Tạm ứng		
Bà Trần Thu Oanh - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ		7,517,700,000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ	44,557,674,620	15,873,700,000
Ông Trương Thành Nhân - Chủ Tịch HĐQT	1,707,582,264	1,224,337,264
Ông Võ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT		456,650,000
Phải trả cho người bán		
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	1,472,792,102	1,044,245,702
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	60,494,746	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Cty liên quan	17,938,000	17,938,000
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		16,445,085,525
Đầu tư vào Công ty liên kết		
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	8,000,000,000	4,000,000,000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty CP Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty liên quan	8,700,000,000	8,700,000,000
Đầu tư vào Công ty con		
Cty Cổ phần TM DV DL C.T.C	159,907,808,000	114,254,208,000
Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	144,640,000,000	144,640,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	148,500,000,000	
Các khoản đi vay		
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Trưởng ban kiểm soát nội bộ	1,705,000,000	3,864,000,000
Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C - Công ty con	14,850,000,000	
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	4,400,000,000	
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	19,900,000,000	
Khoản phải trả khác		
Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	78,343,997,036	21,885,658,636
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		594,720,000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	2,850,000,000	3,265,000,000
Ông Võ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT		3,199,999,816

b. Các giao dịch phát sinh của các bên liên quan trong kỳ:

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý IV/2018	Quý IV/2017
Ông Trương Thành Nhân - CT HĐQT	Công ty thu tiền mượn		2,000,000,000
	Công ty trả tiền mượn		2,000,000,000
	Tạm ứng tiền từ Công ty	483,245,000	

CT.HĐQT	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	500,000,000	275,662,736
	Công ty cho mượn tiền	750,000,000	
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Trưởng ban kiểm soát nội bộ	Cho Công ty vay tiền	145,000,000	6,110,000,000
	Công ty trả tiền lãi vay	79,661,521	
	Công ty trả tiền vay	2,164,000,000	2,300,000,000
	Công ty trả tiền lãi vay		
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện - P.TGĐ kiêm Thành viên HĐQT	Công ty cho mượn tiền	750,000,000	
	Trả tiền lãi vay cho Công ty		1,202,394,157
	Công ty trả tiền tư vấn tài chính		120,000,000
	Công ty cho vay tiền		500,000,000
	Trả tiền vay cho Công ty		43,300,000,000
	Tạm ứng tiền từ Công ty	12,471,734,620	24,878,680,000
	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty		35,031,780,000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Công ty cho mượn tiền	750,000,000	
	Cho Công ty mượn tiền		248,220,000
	Cho Công ty vay tiền		1,000,000,000
Công ty Cổ phần XD Thuận Hưng - Công ty liên quan	Công ty phải trả tiền thi công	21,659,807,721	101,510,198,251
	Công ty chi trả tiền thi công	74,750,000,000	39,798,000,000
	Công ty trả tiền vay	25,100,000,000	
	Công ty thu tiền team building chi hộ	384,124,132	
	Tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip Công ty phải thu	7,809,480,000	
	Cấn trừ công nợ phải thu với phải trả		30,685,933,233
	Tiền cho thuê 2 xe tải Công ty phải thu	180,000,000	105,000,000
	Công ty nhận tiền cổ tức được chia từ lãi lũy kế đến 31/12/2016		4,000,000,000
	Trả tiền thuê văn phòng cho công ty	130,000,000	
	Tiền thuê văn phòng công ty phải trả		207,000,000
	Tiền điện công ty phải trả		4,107,600
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	1,131,805,556	
	Cho Công ty mượn	61,000,000,000	59,620,000,000
	Công ty hoàn trả tiền mượn	4,620,000,000	68,450,000,000
	Tiền tư vấn giám sát phải trả		741,090,853
	Công ty trả tiền tư vấn giám sát		171,796,111

Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng - Công ty liên quan	Tiền thi công phải trả	1,093,800,000	
	Công ty trả tiền thi công	417,753,600	
	Công ty hoàn trả tiền mượn	200,000,000	500,000,000
	Tiền thuê xe Công ty phải trả	67,500,000	
Cty CP TM DV DL CTC - Công ty con	Công ty thu tiền team building chi hộ	41,156,157	
	Công ty trả tiền lãi vay	284,050,000	
	Công ty trả nợ vay	2,250,000,000	
	Công ty thu lại tiền góp vốn HTĐT dự án Q9		50,000,000,000
	Công ty cho mượn tiền		11,090,000,000
	Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần (99,8% vốn điều lệ)		114,254,208,000
Công ty CP Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Cho Công ty vay tiền		4,000,000,000
	Công ty trả tiền vay	250,000,000	
	Công ty trả tiền lãi vay	84,091,347	60,220,062
	Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần (99% vốn điều lệ)		144,640,000,000
Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con	Công ty góp vốn	72,500,000,000	
	Công ty cho mượn tiền	45,000,000,000	
Hội đồng Quản trị	Tiền lương và thù lao	12,972,150,000	667,650,000

33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý IV/2018 :

Trong Quý IV/2018, kết quả lợi nhuận sau thuế đã tăng gấp khoảng 10 lần với cùng kỳ năm trước, chính là nhờ việc Công ty đã ghi nhận phần lớn doanh thu của dự án tại Khu dân cư Nhơn Đức Huyện Nhà Bè. Đây là dự án có qui mô gần 10ha mà công ty đã tập trung đầu tư từ các năm trước nên có giá thành tương đối thấp, cộng với sự linh hoạt của Ban Tổng Giám Đốc trong việc quyết định lựa chọn thời điểm bán hàng và giá chuyển nhượng, đã góp phần mang lại tỷ suất lợi nhuận cao cho dự án. Tính đến hết năm 2018, Công ty đã ghi nhận 80% diện tích đất chuyển nhượng từ dự án này. Tuy nhiên, do hiện nay vẫn còn có một số sản phẩm Công ty đã thu được tiền của khách hàng nhưng vẫn chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu, đã làm kết quả lợi nhuận sau thuế cả năm 2018 trên Báo cáo tài chính riêng đạt 160 tỷ đồng, tương ứng với kết quả lợi nhuận sau thuế cả năm 2018 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đạt mức 139 tỷ đồng và đạt **83,8%** so với chỉ tiêu kế hoạch Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2018 đã đề ra.

Ngày 24 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Kim Luyến	*Lê Thị Hồng Phượng*	**ĐẶNG THANH HUYỀN**