

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)  
*Công ty thành viên của JPA International*  
Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM  
Trụ sở văn phòng : 156-158 Phó Quang, phường 9, quận Phú Nhuận, Tp.HCM  
Tel : +84 (28) 3999 00 91~97 Fax : +84 (28) 3999 00 90  
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – TỔNG HỢP**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Điều hành	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	09 - 10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 45

---





## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của tổng hợp Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát chung về Công ty

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3856/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0301124062 ngày 13 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 26 tháng 11 năm 2015.

Vốn điều lệ : 1.289.879.000.000 đồng.

Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng.

### 2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

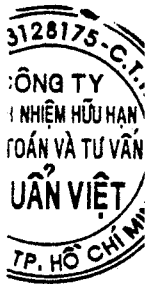
Điện thoại : +84 (28) 3823 7170

Fax : +84 (28) 3829 8585

Mã số thuế : 0301124062

### 3. Ngành nghề hoạt động

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.



#### 4. Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và Ban điều hành

##### 4.1 Hội đồng thành viên

Hội đồng thành viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Chủ tịch		
Ông Trương Trọng Thảo	Thành viên		
Bà Vũ Thị Hương Giang	Thành viên	01/04/2018	

##### 4.2 Kiểm soát viên

Kiểm soát viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Mai Hương.

##### 4.3 Ban điều hành

Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
Ông Trương Trọng Thảo	Giám đốc		
Ông Nguyễn Thành Tài	Phó Giám đốc		
Ông Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc		
Bà Võ Thị Nở	Phó Giám đốc		01/7/2018
Bà Ngô Mai Hoàng Yến	Phó Giám đốc	24/8/2018	
Ông Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng		

#### 5. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được thể hiện trong Báo cáo tài chính tổng hợp từ trang 07 đến trang 45.

#### 6. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

## 7. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

## 8. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Điều hành đã:

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

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

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty kèm theo.

## 9. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

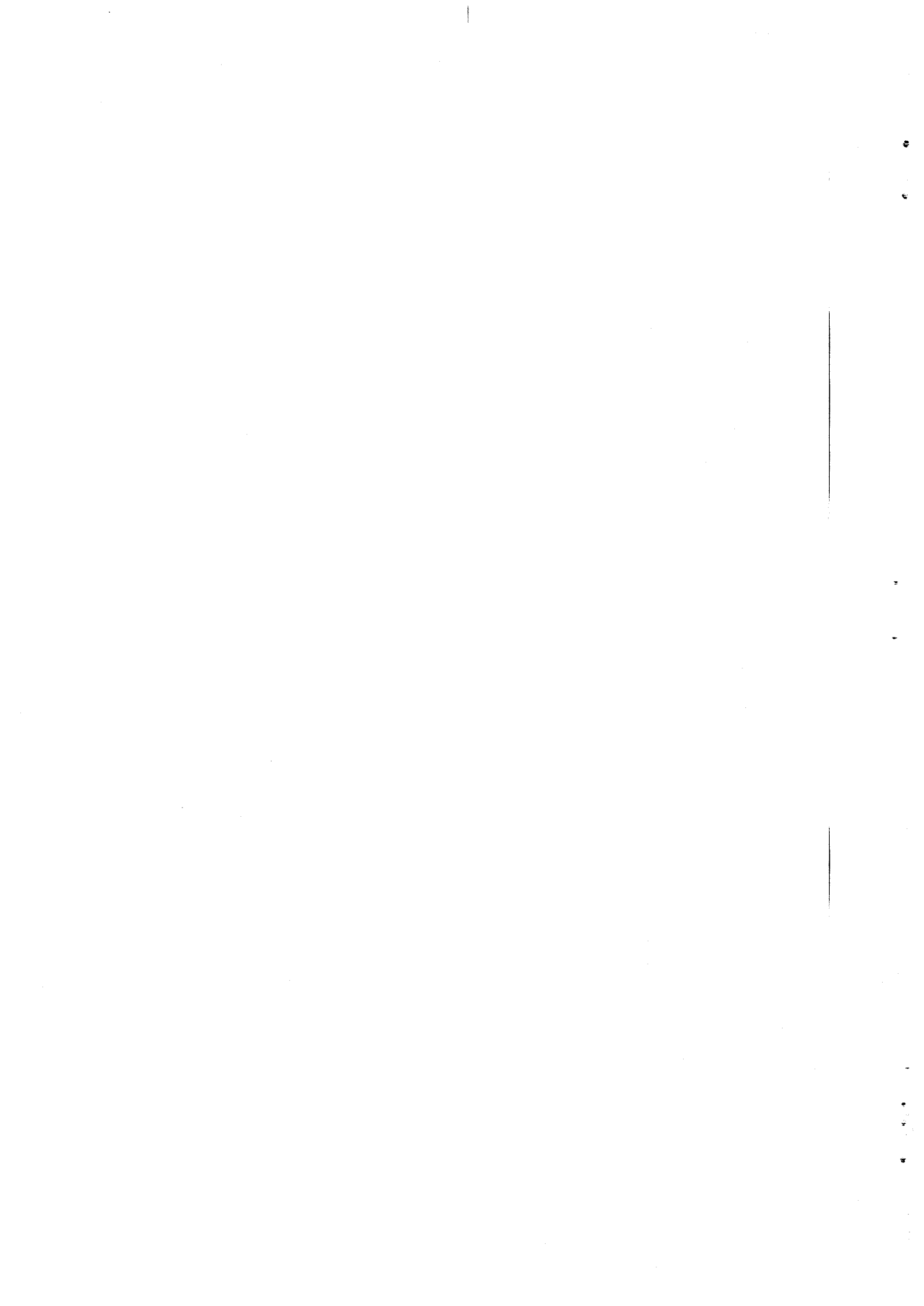
Chúng tôi, các thành viên của Ban Điều hành Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

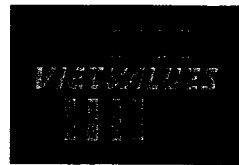
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2019.



TRƯƠNG TRỌNG THẢO  
Giám đốc

TRÁC  
KIỂM  
5/3/19





Số: 2176/19/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN  
QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính Tổng hợp kèm theo của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 45, 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 Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính Tổng hợp 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 Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty 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 Tổng hợp Công ty 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty.

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

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

- Như thuyết minh mục V.8b, Chi phí sử dụng vốn góp vào Công ty Phát triển căn hộ hướng công viên - số 101 Nguyễn Du với số tiền 3.577.406.633 đồng được Công ty theo dõi và phân bổ khi lợi nhuận được chia thay vì phân bổ theo thời gian góp vốn;
- Như thuyết minh mục V.11, Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản hình thành từ việc góp vốn liên doanh xây dựng 02 công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur và 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai là bất động sản đầu tư với giá trị công trình lần lượt là 241.846.168.736 đồng và 502.883.301.378 đồng. Trong khi đó, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, phần giá trị sở hữu của Công ty đối với 2 Bất động sản đầu tư trên lần lượt là 49% và 51%, điều này làm cho nguồn vốn và tài sản của Công ty ảnh hưởng tương ứng;
- Trong chi phí hoạt động của công ty năm 2018 bao gồm chi phí về tiền thuê đất là 219.855.000.000 đồng, đây là số liệu Công ty căn cứ theo thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính năm 2018 của Cơ quan thuế, giá trị tiền thuê đất này có thể thay đổi khi Cơ quan thuế xác định giá đất chính thức. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến kết quả kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;



- Như thuyết minh mục VI.23, Công ty chưa điều chỉnh lại doanh thu năm 2017 và năm 2018 do Kiểm toán Nhà nước xác định lại giá cho thuê nhà Sở hữu Nhà nước theo Biên Bản kiểm toán Nhà nước ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Kiểm toán nhà nước khu vực IV. Công ty đang chờ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh và ban hành giá cho thuê để Công ty tiến hành đàm phán với khách hàng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến kết quả kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Như thuyết minh mục VI.1, Công ty chưa loại trừ doanh thu, giá vốn giữa các Xí nghiệp và Văn phòng Công ty khi lập báo cáo tài chính tổng hợp năm 2018 là 10.217.820.641 đồng (năm 2017 là 9.757.805.195 đồng). Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến kết quả kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa nhà ghi nhận doanh thu theo cơ sở thực thu và xuất hóa đơn với số tiền 6.800.000.788 đồng, và thực hiện kết chuyển giá vốn theo tỷ lệ doanh thu. Với những tài liệu hiện có của Xí nghiệp, chúng tôi không thể kiểm tra và đánh giá tính hợp lý của việc ghi nhận giá vốn hàng bán trong năm với số tiền 5.595.987.808 đồng bằng những thủ tục kiểm toán khác. Do vậy, chúng tôi không đủ cơ sở để xác định ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề nêu trên cũng như ảnh hưởng của nó đến kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Như thuyết minh mục VI.7, Năm 2018, Công ty không phát sinh thuế TNDN hiện hành phải nộp do Công ty bù trừ lỗ của hoạt động cho thuê nhà ở sở hữu nhà nước với thu nhập từ hoạt động kinh doanh. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến kết quả kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Đồng thời, báo cáo kiểm toán năm trước đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về chi phí tiền thuê đất, doanh thu và giá vốn nội bộ chưa cân trừ khi lập báo cáo tổng hợp vẫn còn ảnh hưởng đến số liệu so sánh năm trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và số đầu năm trên Bảng cân đối kế toán.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

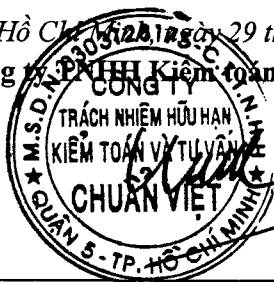
Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Tổng hợp của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số IV.13, Quỹ tiền lương năm 2018, Công ty đã ước tính theo Thông tư số 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 và Thông tư số 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội và đã trình cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (công ty mẹ sở hữu 100% vốn) vẫn chưa phê duyệt quỹ tiền lương này. Vì vậy, chúng tôi chỉ căn cứ vào số liệu Công ty cung cấp. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



ThS. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1523-2018-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

ThS. Nguyễn Thị Ngọc Nga – Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0351-2018-071-1

### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>202.215.892.862</b>	<b>231.148.537.064</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>54.685.104.300</b>	<b>95.471.077.827</b>
111	1. Tiền		50.535.117.632	85.371.077.827
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.149.986.668	10.100.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2a	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.500.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>61.028.605.455</b>	<b>49.830.114.169</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	81.738.164.128	68.666.793.845
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	3.332.337.813	4.613.948.421
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	8.888.157.221	7.954.297.632
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(32.930.053.707)	(31.404.925.729)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>83.495.636.795</b>	<b>84.041.224.418</b>
141	1. Hàng tồn kho	V.7	83.495.636.795	84.041.224.418
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.506.546.312</b>	<b>306.120.650</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	189.637.738	306.120.650
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	1.316.908.574	-
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.777.894.818.452</b>	<b>1.881.128.521.332</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>13.187.436.065</b>	<b>19.137.786.381</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	13.187.436.065	19.137.786.381
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>528.475.954.600</b>	<b>542.637.350.718</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	528.469.621.267	542.621.517.385
222	- Nguyên giá		616.150.706.488	616.150.706.488
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(87.681.085.221)	(73.529.189.103)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.10	6.333.333	15.833.333
228	- Nguyên giá		128.456.038	128.456.038
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(122.122.705)	(112.622.705)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.11	<b>930.042.994.413</b>	<b>1.018.807.556.645</b>
231	- Nguyên giá		1.336.388.803.924	1.407.617.987.165
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(406.345.809.511)	(388.810.430.520)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>76.066.067.158</b>	<b>68.043.610.929</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	76.066.067.158	68.043.610.929
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2b	<b>226.263.107.750</b>	<b>228.597.020.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		221.677.202.365	221.677.202.365
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.061.307.750	36.395.220.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(29.475.402.365)	(29.475.402.365)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.859.258.466</b>	<b>3.905.196.659</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	3.859.258.466	3.905.196.659
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.980.110.711.314</b>	<b>2.112.277.058.396</b>

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ TP. HCM  
 HẠN VẤN  
 CHỮ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		661.041.396.674	643.078.358.499
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		363.679.088.872	345.592.571.495
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	7.616.014.330	9.003.509.779
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	2.038.423.469	1.752.989.014
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	165.516.896.640	144.661.820.205
314	4. Phải trả người lao động	V.16	12.950.751.124	5.864.827.261
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		166.500.000	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	131.234.533.924	136.839.211.295
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	11.000.000.000	16.748.111.427
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	33.155.969.385	30.722.102.514
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		297.362.307.802	297.485.787.004
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b	294.599.949.152	294.723.428.354
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	V.20	2.762.358.650	2.762.358.650
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		1.319.069.314.640	1.469.198.699.897
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	1.154.845.638.193	1.245.588.239.001
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		7.853.581.662	7.853.581.662
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		56.845.705.775	37.483.076.944
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(89.155.227.423)	20.895.925.108
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		20.897.636.204	-
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(110.052.863.627)	20.895.925.108
422	5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		1.408.410.177	1.462.487.285
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		164.223.676.447	223.610.460.896
431	1. Nguồn kinh phí	V.22	9.409.390.546	37.718.744.528
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	V.23	154.814.285.901	185.891.716.368
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		1.980.110.711.314	2.112.277.058.396

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HÒA



Giám đốc

TRƯƠNG TRỌNG THẢO

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

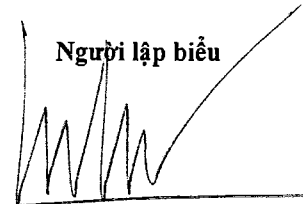
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### PHẦN I. LÃI/LỖ

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	498.944.095.796	453.904.703.843
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		498.944.095.796	453.904.703.843
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	481.305.956.968	233.897.048.981
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.638.138.828	220.007.654.862
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	18.213.948.367	8.635.611.519
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	-	(5.495.284.090)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	87.230.108.178	82.581.218.090
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(51.378.020.983)	151.557.332.381
31	11. Thu nhập khác	VI.6	21.132.587.578	21.721.997.421
32	12. Chi phí khác	VI.7	15.263.623.024	14.386.938.791
40	13. Lợi nhuận khác		5.868.964.554	7.335.058.630
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(45.509.056.429)	158.892.391.011
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	-	30.449.317.922
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(45.509.056.429)	128.443.073.089

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HÒA



ngày 29 tháng 3 năm 2018

Giám đốc

TRƯƠNG TRỌNG THẢO



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)

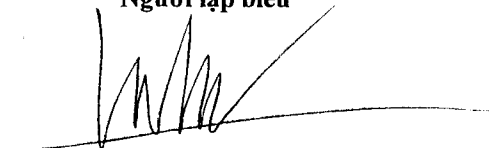
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### PHẦN II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số dư đầu năm		Số phát sinh phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm	
			Số phải nộp năm trước chuyển sang	Số phải thu năm trước chuyển sang			Số phải nộp chuyển sang năm sau	Số phải thu chuyển sang năm sau
A	B	C	1	2	3	4	5=1+3-4	6=2+4-3
<b>I</b>	<b>Thuế</b>	<b>10</b>	<b>33.112.601.469</b>	-	<b>490.174.062.286</b>	<b>(473.804.151.418)</b>	<b>50.799.420.911</b>	<b>1.316.908.574</b>
1.	Thuế GTGT hàng hoá dịch vụ	11	5.504.490.605	-	48.658.657.241	(46.605.838.937)	7.557.308.909	-
2.	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15	27.035.527.110	-	(1.711.096)	(28.350.724.588)	-	1.316.908.574
3.	Thuế Nhà đất	17	-	-	5.293.700.801	(2.865.906.216)	2.427.794.585	-
4.	Tiền thuê đất	18	-	-	433.573.207.193	(393.282.456.886)	40.290.750.307	-
5.	Các loại thuế khác	19	572.583.754	-	2.650.208.147	(2.699.224.791)	523.567.110	-
	- Thuế môn bài		-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
	- Thuế thu nhập cá nhân		572.583.754	-	2.644.208.147	(2.693.224.791)	523.567.110	-
<b>II</b>	<b>Các khoản phải nộp khác</b>	<b>30</b>	<b>111.549.218.736</b>	-	<b>8.210.368.187</b>	<b>(5.042.111.194)</b>	<b>114.717.475.729</b>	-
1.	Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-
2.	Các khoản khác	33	111.549.218.736	-	8.210.368.187	(5.042.111.194)	114.717.475.729	-
	- Nộp lợi nhuận nhà Sở hữu nhà nước		57.324.684.342	-	-	-	57.324.684.342	-
	- Thu trên vốn liên doanh		3.577.406.633	-	-	-	3.577.406.633	-
	- Phí chung cư và các khoản khác		50.647.127.761	-	8.210.368.187	(5.042.111.194)	53.815.384.754	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>40</b>	<b>144.661.820.205</b>	-	<b>498.384.430.473</b>	<b>(478.846.262.612)</b>	<b>165.516.896.640</b>	<b>1.316.908.574</b>

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HÒA

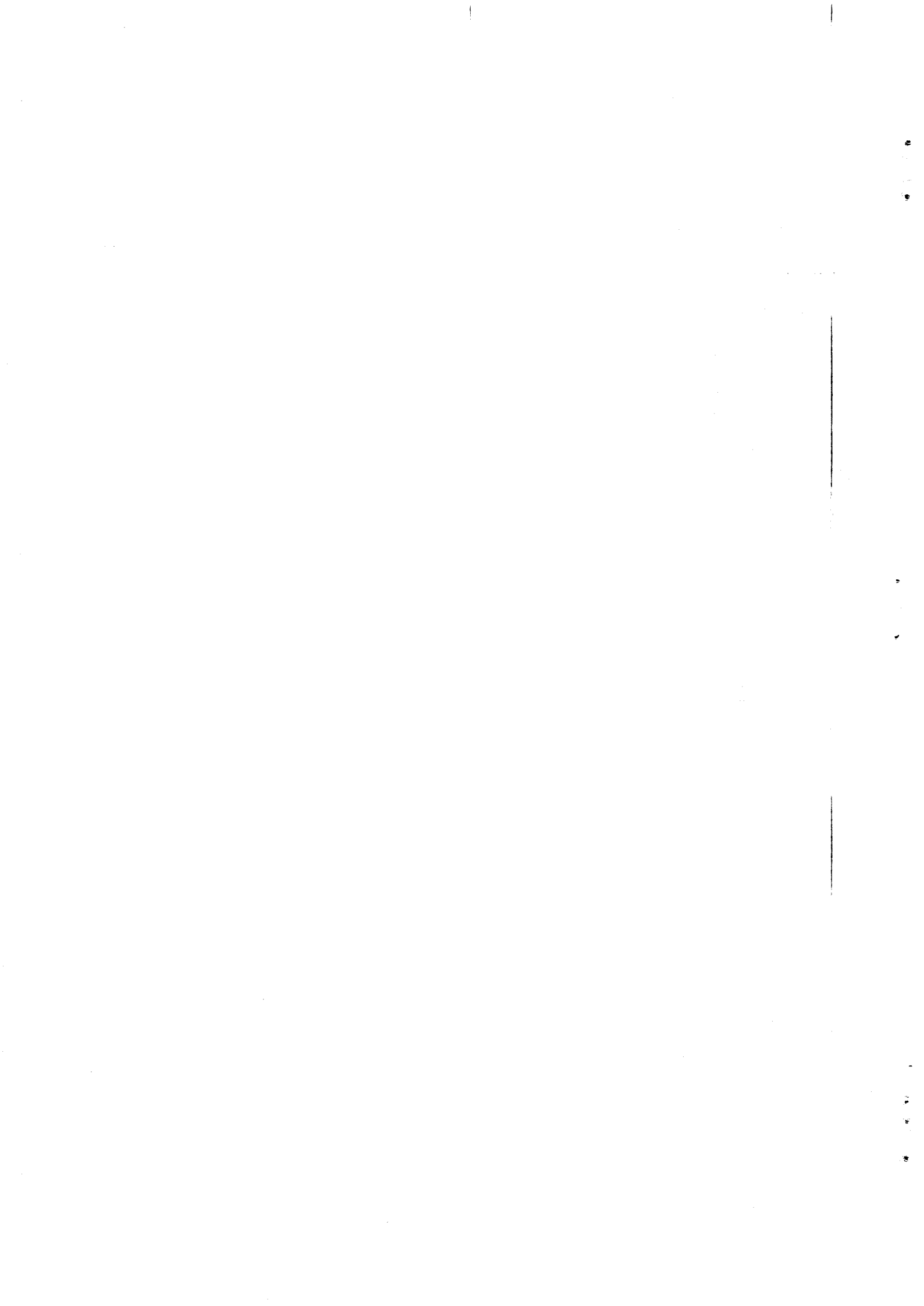


Trần Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

Giám đốc



TRƯƠNG TRỌNG THẢO



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		528.224.734.212	517.939.004.323
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(35.765.505.663)	(42.135.152.085)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(33.952.116.654)	(50.777.792.987)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.15	(28.671.109.418)	(20.583.454.928)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		82.130.219.643	70.610.557.759
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(498.000.284.419)	(449.435.984.895)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>13.965.937.701</b>	<b>25.617.177.187</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(9.264.995.663)	(30.230.648.156)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2a	(1.500.000.000)	(1.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	1.500.000.000	3.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.333.912.250	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.927.283.612	8.630.230.983
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>996.200.199</b>	<b>(19.600.417.173)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.18	(5.748.111.427)	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.21	(50.000.000.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(55.748.111.427)</b>	<b>-</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>		<b>(40.785.973.527)</b>	<b>6.016.760.014</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>95.471.077.827</b>	<b>89.454.317.813</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	V.1	<b>54.685.104.300</b>	<b>95.471.077.827</b>

Người lập biểu

**NINH THỊ THANH THÚY**

Kế toán trưởng

**TRẦN NGỌC HÒA**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

Giám đốc



**TRƯƠNG TRỌNG THẢO**





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TỔNG HỢP)

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Là doanh nghiệp Nhà nước (Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Buôn bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động của Công ty không quá 12 tháng.

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

- Trong năm 2018, Công ty hạch toán chi phí tiền thuê đất của Công ty phải nộp bổ sung của các năm trước theo Thông báo của Cơ quan thuế do điều chỉnh giá với số tiền 213.718.207.193 đồng để xác định kết quả kinh doanh. Do đó, lợi nhuận hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước bị lỗ với số tiền (113.458.429.341) đồng.
- Lợi nhuận do chuyển nhượng số lượng 284.450 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh trong năm với số tiền 9.856.087.750 đồng.

## 6. Cấu trúc Công ty

### *Các Công ty liên doanh, liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phân sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue	Lầu 3, 12 Lê Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Liên doanh Tháp Cao ốc Công viên		Hoạt động kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ công viên	101 Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	23,80%	23,80%	23,80%	23,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	Hoạt động kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

### *Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	100-102 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	880 Nguyễn Chí Thanh, quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	137 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	163 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh

## 7. Tình hình lao động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 168 nhân viên đang làm việc tại công ty (số đầu năm là 173 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).

### III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Chúng tôi, Ban Điều hành Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

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

#### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của:

- Văn phòng Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh;
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà;
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### 3a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

### **3b. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

#### ***Công ty liên doanh***

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

#### ***Công ty liên kết***

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

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

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

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

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

### **3c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với 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.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày là chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

Chi phí trả trước dài hạn là số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

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

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp. Số năm khấu hao của tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	09 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm

## 8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty phần mềm quản lý, khấu hao với thời gian 4 năm.

## 9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp

lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

Nhà cửa, vật dụng kiến trúc 25 – 50 năm

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 11. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một bên tham gia.

Doanh nghiệp ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Sản phẩm được chia từ liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

##### *Cao ốc văn phòng 91 Pastuer*

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pastuer theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

##### *Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai*

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp. Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công



ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

## 12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

Nợ phải trả ngắn hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Nợ phải trả dài hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

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

- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## 13. Cơ sở trích quỹ tiền lương năm 2018

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và viên chức quản lý công ty năm 2018 được xây dựng:

- Quỹ tiền lương của người lao động: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.
- Quỹ tiền lương viên chức quản lý: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.

Quỹ tiền lương năm 2018, Công ty đã trình cho chủ sở hữu nhưng chưa được phê duyệt.

## 14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

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

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

**15. Vốn góp của chủ sở hữu**

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

**16. Phân phối lợi nhuận**

Công ty phân phối lợi nhuận theo Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Công ty tạm phân phối lợi nhuận của Văn phòng Công ty đạt được từ kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

***Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng***

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

**18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

**19. Nguyên tắc chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí tài chính ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**20. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

**21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.



### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập 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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 những chênh lệch tạm thời được 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 được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - + Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - + Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## **22. Bên liên quan**

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

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

**23. Số liệu so sánh**

Công ty trình bày lại số liệu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán và số năm trước trên Kết quả hoạt động kinh doanh theo Biên bản kiểm tra Báo cáo tài chính năm 2015 ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh và một phần số liệu theo Biên Bản của Kiểm toán Nhà nước ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV. Chi tiết như sau:

	<u>Số năm trước</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số năm trước trình bày lại</u>
<b>TÀI SẢN</b>			
Hàng tồn kho	5.574.579.845	78.466.644.573	84.041.224.418
Chi phí trả trước ngắn hạn	587.972.483	(281.851.833)	306.120.650
Chi phí trả trước dài hạn	3.623.344.826	281.851.833	3.905.196.659
Bất động sản đầu tư	1.076.041.929.207	(57.234.372.562)	1.018.807.556.645
- Nguyên giá	1.486.084.631.738	(78.466.644.573)	1.407.617.987.165
- Giá trị hao mòn lũy kế	(410.042.702.531)	21.232.272.011	(388.810.430.520)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.085.827.826.361</u></b>	<b><u>21.232.272.011</u></b>	<b><u>1.107.060.098.372</u></b>
<b>NGUỒN VỐN</b>			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	138.602.407.389	6.057.701.720	144.660.109.109
Phải trả người lao động	3.948.001.979	1.916.825.282	5.864.827.261
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.894.846.610	827.255.904	30.722.102.514
Phải trả ngắn hạn khác	27.936.210.534	108.903.000.761	136.839.211.295
Phải trả dài hạn khác	297.951.052.045	(3.227.623.691)	294.723.428.354
Vốn góp của chủ sở hữu	1.289.879.000.000	(111.985.831.998)	1.177.893.168.002
Vốn khác của chủ sở hữu	44.109.390.645	(36.255.808.983)	7.853.581.662
Quỹ đầu tư phát triển	22.223.459.936	15.259.617.008	37.483.076.944
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.748.537.864	13.149.098.340	20.897.636.204
Nguồn kinh phí	11.197.440.110	26.521.304.418	37.718.744.528
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	185.824.983.118	66.733.250	185.891.716.368
<b>Cộng</b>	<b><u>2.059.315.330.230</u></b>	<b><u>21.232.272.011</u></b>	<b><u>2.080.547.602.241</u></b>

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	56.959.728	978.166.985
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.478.157.904	84.392.910.842
Các khoản tương đương tiền	4.149.986.668	10.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>54.685.104.300</b>	<b>95.471.077.827</b>

Tại ngày kết thúc năm, Công ty không có tiền gửi ngân hàng bị phong tỏa bảo đảm vay.

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

#### 2a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

##### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
<i>Ngắn hạn</i>				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>

2b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý <sup>(*)</sup>	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý <sup>(*)</sup>	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>221.677.202.365</b>	<b>192.201.800.000</b>	<b>(29.475.402.365)</b>	<b>221.677.202.365</b>	<b>192.201.800.000</b>	<b>(29.475.402.365)</b>
Công ty cổ phần Đầu tư Lavenue <sup>(1)</sup>	155.000.000.000	155.000.000.000	-	155.000.000.000	155.000.000.000	-
Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công viên <sup>(2)</sup>	34.801.800.000	34.801.800.000	-	34.801.800.000	34.801.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên <sup>(3)</sup>	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>34.061.307.750</b>	<b>43.048.664.700</b>	<b>-</b>	<b>36.395.220.000</b>	<b>36.395.220.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định <sup>(4)</sup>	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh <sup>(5)</sup>	4.061.307.750	13.048.664.700	-	6.395.220.000	6.395.220.000	-
<b>Cộng</b>	<b>255.738.510.115</b>	<b>235.250.464.700</b>	<b>(29.475.402.365)</b>	<b>258.072.422.365</b>	<b>228.597.020.000</b>	<b>(29.475.402.365)</b>

<sup>(1)</sup> Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 147 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ).

<sup>(2)</sup> Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên với số tiền là 34.801.800.000 đồng (tương ứng USD 3.163.800,00), tương đương 30% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 34.801.800.000 đồng, tương đương 30% vốn điều lệ).

<sup>(3)</sup> Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Phát triển Căn hộ hướng công viên với số tiền là 29.475.402.365 đồng (tương ứng USD 1.415.181,60), tương đương 23,80% vốn điều lệ. Công ty đã trích lập dự phòng với số giá trị là 29.475.402.365 đồng, tương ứng 100% giá trị vốn góp.

<sup>(4)</sup> Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, với số lượng 1.875.000 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu), tương đương 4,95% vốn điều lệ

Khoản đầu tư nêu trên không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

<sup>(5)</sup> Là khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh, với số lượng 430.649 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu). Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh. Giá đóng cửa tại ngày 28 tháng 12 năm 2018 là 30.300 đồng/cổ phiếu.

Không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính



**Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue**

Công ty đang trong thời gian xây dựng cơ bản.

**Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên**

Năm 2018, Công ty được chia lợi nhuận với số tiền là 6.764.553.601 đồng.

**Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên có Nguồn vốn Chủ sở hữu (Mã số 410) bị âm số tiền là 162.364.916.717 đồng. Công ty đã lập dự phòng 100% trị giá vốn góp khoản đầu tư này.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn**

Công ty đang trong giai đoạn đầu tư.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định**

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, dịch vụ và thương mại. Theo Báo cáo tài chính được lập ngày 19 tháng 10 năm 2018 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 thì kết quả kinh doanh 09 tháng năm 2018 Công ty có lãi.

**Tình hình trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn :**

	<u>Số năm nay</u>	<u>Số năm trước</u>
Số đầu năm	(29.475.402.365)	35.169.777.365
Trích lập bổ sung	-	-
Hoàn nhập	-	(5.694.375.000)
Số cuối năm	<u>(29.475.402.365)</u>	<u>(29.475.402.365)</u>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>81.738.164.128</b>	<b>68.666.793.845</b>
- Công ty Cổ phần Phát hành Sách Khu vực II	17.040.689.973	17.040.689.973
- Các khách hàng thuê nhà ở	18.789.665.715	13.615.663.804
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng	5.000.000.000	7.070.000.000
- Các khách hàng khác	40.907.808.440	30.940.440.068
<b>Cộng</b>	<u><b>81.738.164.128</b></u>	<u><b>68.666.793.845</b></u>

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh khoản vay.



4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho các khách hàng khác</i>	3.332.337.813	4.613.948.421
- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.002.301.000	1.002.301.000
- Các nhà cung cấp khác	2.330.036.813	3.611.647.421
<b>Cộng</b>	<b>3.332.337.813</b>	<b>4.613.948.421</b>

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	8.888.157.221	-	7.954.297.632	-
- Phí quản lý chung cư	1.931.834.086	-	1.970.902.117	-
- Tạm ứng của nhân viên	5.177.949.543	-	4.709.551.255	-
- Các đối tượng khác	1.778.373.592	-	1.273.844.260	-
<b>Cộng</b>	<b>8.888.157.221</b>	<b>-</b>	<b>7.954.297.632</b>	<b>-</b>

5b. Phải thu dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) (*)	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	75.816.065	-	6.026.166.381	-
Các đối tượng khác	75.816.065	-	6.026.166.381	-
<b>Cộng</b>	<b>13.187.436.065</b>	<b>-</b>	<b>19.137.786.381</b>	<b>-</b>

(\*) Là khoản ký quỹ tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án 25-25 bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Công ty không có khoản phải thu khác được dùng để thế chấp đảm bảo vay.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác	37.228.332.240	4.298.278.533	41.530.025.884	10.125.100.155
<i>Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm</i>	33.000.000	23.100.000	5.070.974.000	3.549.681.800
Công ty TNHH MTV Đầu tư TM XNK Vạn Phát	33.000.000	23.100.000	-	-
Các khách hàng khác	-	-	5.070.974.000	3.549.681.800
<i>Quá hạn từ 01 năm – 02 năm</i>	4.097.757.066	2.048.878.533	8.843.676.710	4.421.838.355
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng	2.808.000.000	1.404.000.000	2.796.000.000	1.398.000.000
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp	855.000.000	427.500.000	-	-
Các khách hàng khác	434.757.066	217.378.533	6.047.676.710	3.023.838.355
<i>Quá hạn từ 02 năm – 03 năm</i>	7.421.000.000	2.226.300.000	7.178.600.000	2.153.580.000
Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Tây Sơn	3.453.000.000	1.035.900.000	-	-
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng	2.192.000.000	657.600.000	1.466.000.000	439.800.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Giao thông Công chánh	1.776.000.000	532.800.000	2.784.000.000	835.200.000
Các khách hàng khác	-	-	2.928.600.000	878.580.000
<i>Quá hạn trên 03 năm</i>	25.676.575.174	-	20.436.775.174	-
Công ty Phát hành Sách Khu vực II	17.040.689.973	-	15.120.689.973	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Giao thông Công chánh	2.784.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	5.851.885.201	-	5.316.085.201	-
<b>Cộng</b>	<b>37.228.332.240</b>	<b>4.298.278.533</b>	<b>41.530.025.884</b>	<b>10.125.100.155</b>

(\*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

031  
 CC  
 ÁCH  
 M TO  
 HU  
 5-7

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<b>Nợ phải thu ngắn hạn</b>	<b>Nợ phải thu dài hạn</b>	<b>Cộng</b>
Số đầu năm	31.404.925.729	-	31.404.925.729
Trích lập dự phòng bổ sung	5.489.098.533	-	5.489.098.533
Hoàn nhập dự phòng	(3.963.970.555)	-	(3.963.970.555)
<b>Số cuối năm</b>	<b>32.930.053.707</b>	<b>-</b>	<b>32.930.053.707</b>

**7. Hàng tồn kho**

Chi tiết	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Chi phí SXKD dở dang	5.028.992.222	-	5.574.579.845	-
Hàng hóa	78.466.644.573		78.466.644.573	
<b>Cộng</b>	<b>83.495.636.795</b>	<b>-</b>	<b>84.041.224.418</b>	<b>-</b>

**7a. Chi phí SXKD dở dang**

Là chi phí sản xuất kinh doanh của các Xí nghiệp.

**7b. Hàng hóa**

Là chung cư để bán tại số 283 Lê Quang Định, Phường 7, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là công cụ, dụng cụ quản lý phân bổ với thời gian từ 12 tháng trở xuống.

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	306.120.650	205.357.995
Tăng trong năm	476.934.135	652.130.383
Phân bổ trong năm	(593.417.047)	(551.367.728)
<b>Số cuối năm</b>	<b>189.637.738</b>	<b>306.120.650</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

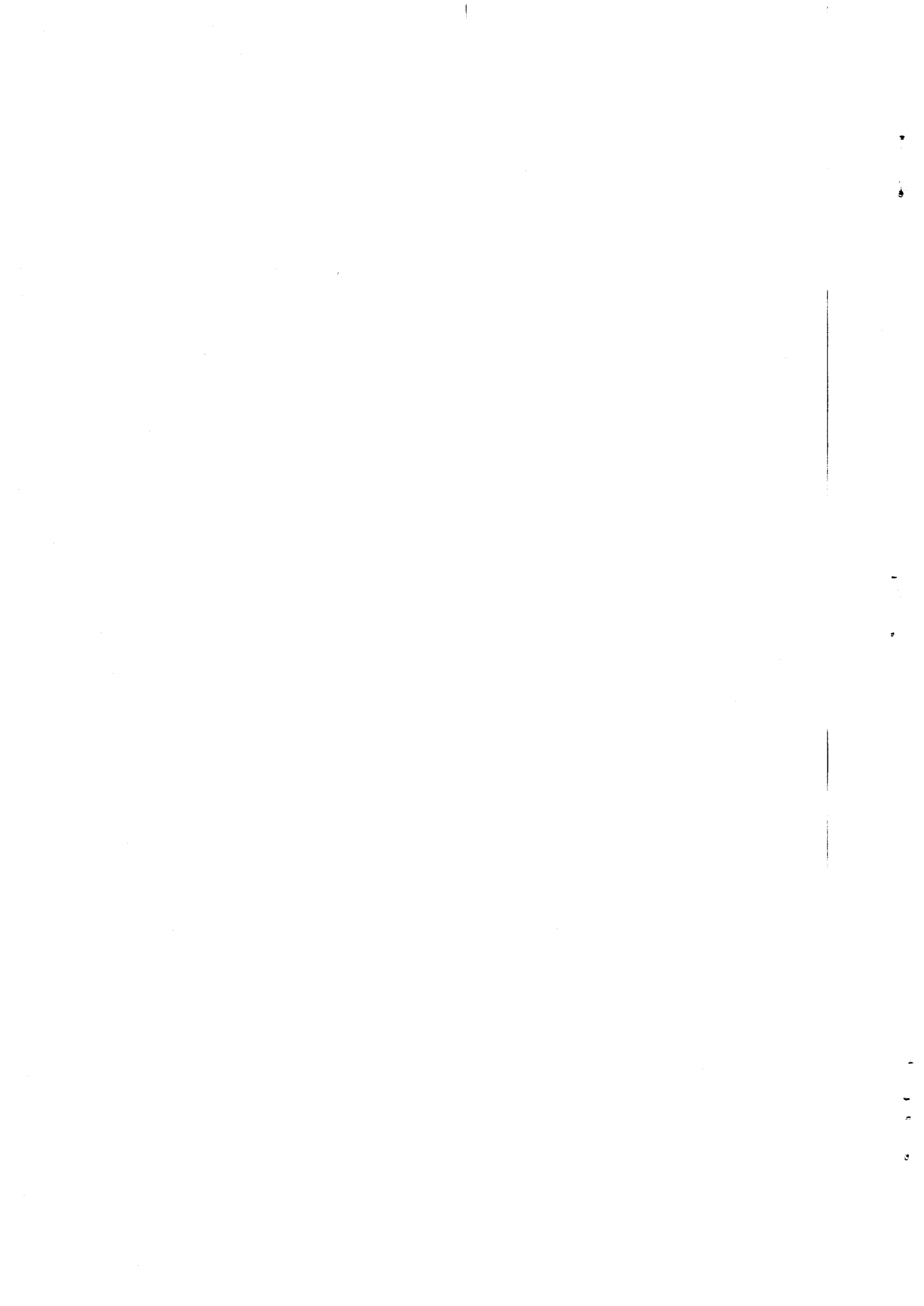
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sử dụng vốn <sup>(1)</sup>	3.577.406.633	3.577.406.633
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ <sup>(2)</sup>	281.851.833	327.790.026
<b>Cộng</b>	<b><u>3.859.258.466</u></b>	<b><u>3.905.196.659</u></b>

<sup>(1)</sup> Là chi phí sử dụng vốn để góp vốn liên doanh thành lập Công ty Phát triển căn hộ hướng công viên - 101 Nguyễn Du. Từ khi thành lập đến nay, liên doanh liên tục lỗ và Công ty chưa được chia lợi nhuận từ liên doanh. Do đó, Công ty không thực hiện phân bổ chi phí sử dụng vốn này vào chi phí hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng chưa nộp khoản này vào Ngân sách (xem Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Phần 2).

<sup>(2)</sup> Số dư tại ngày 31/12/2018 là chi phí trả trước dài hạn (Công cụ dụng cụ chưa phân bổ) của Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa nhà.

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	3.905.196.659	3.859.258.466
Tăng trong năm	-	54.000.000
Phân bổ trong năm	(45.938.193)	(8.061.807)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.859.258.466</u></b>	<b><u>3.905.196.659</u></b>



Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Văn phòng Công ty)

Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

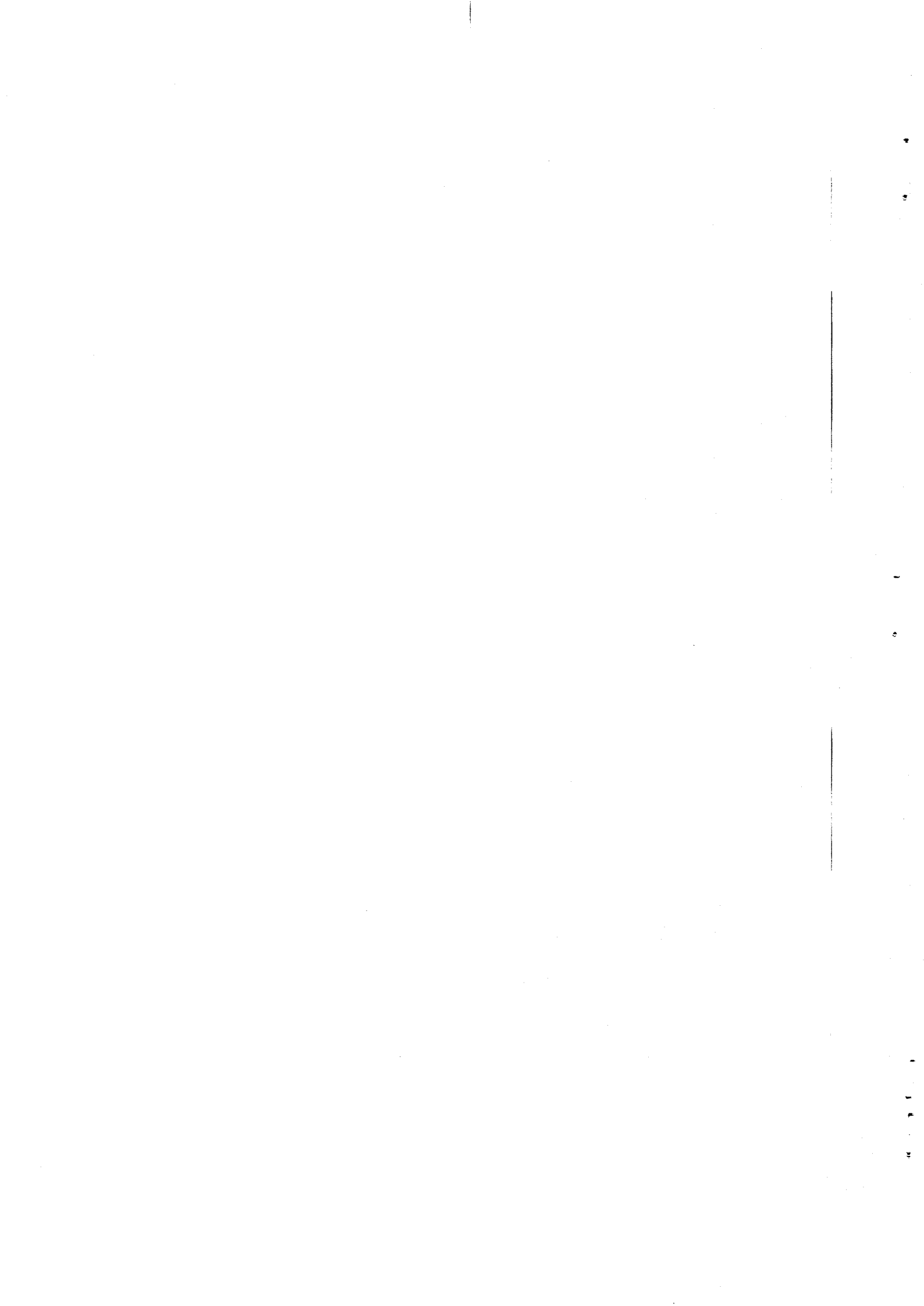
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị, dung cụ quản lý</u>	<u>Tài sản khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	606.648.300.022	3.061.073.201	5.461.732.453	800.000.002	179.600.810	616.150.706.488
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>606.648.300.022</b>	<b>3.061.073.201</b>	<b>5.461.732.453</b>	<b>800.000.002</b>	<b>179.600.810</b>	<b>616.150.706.488</b>
Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	932.715.813	69.584.849	544.444.181	654.545.456	179.600.810	2.380.891.109
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	68.836.331.278	1.256.277.852	2.588.203.325	670.196.364	178.180.284	73.529.189.103
Tăng trong năm	13.374.813.288	241.402.564	491.728.832	42.530.908	1.420.526	14.151.896.118
- Khấu hao trong năm	13.374.813.288	241.402.564	491.728.832	42.530.908	1.420.526	14.151.896.118
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>82.211.144.566</b>	<b>1.497.680.416</b>	<b>3.079.932.157</b>	<b>712.727.272</b>	<b>179.600.810</b>	<b>87.681.085.221</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	537.811.968.744	1.804.795.349	2.873.529.128	129.803.638	1.420.526	542.621.517.385
Tại ngày cuối năm	524.437.155.456	1.563.392.785	2.381.800.296	87.272.730	-	528.469.621.267

Trong đó:

- Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp các khoản vay: 0 đồng.



**10. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Phần mềm kế toán</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	128.456.038	128.456.038
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>128.456.038</b>	<b>128.456.038</b>
Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số đầu năm	112.622.705	112.622.705
Tăng trong năm	9.500.000	9.500.000
Khấu hao trong năm	9.500.000	9.500.000
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>122.122.705</b>	<b>122.122.705</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	15.833.333	15.833.333
Tại ngày cuối năm	6.333.333	6.333.333

Trong đó:

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp các khoản vay: 0 đồng.



11. **Bất động sản đầu tư**

	Nhà cho thuê	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	1.407.617.987.165	1.407.617.987.165
Tăng trong năm	3.186.357.417	3.186.357.417
Giảm trong năm	(74.415.540.658)	(74.415.540.658)
<i>Giảm do bàn giao</i>	(74.415.540.658)	(74.415.540.658)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.336.388.803.924</b>	<b>1.336.388.803.924</b>
Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số đầu năm	388.810.430.520	388.810.430.520
Tăng trong năm	27.933.058.092	27.933.058.092
<i>Khấu hao trong năm</i>	27.933.058.092	27.933.058.092
Giảm trong năm	(10.397.679.101)	(10.397.679.101)
<b>Số cuối năm</b>	<b>406.345.809.511</b>	<b>406.345.809.511</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>1.018.807.556.645</i>	<i>1.018.807.556.645</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>930.042.994.413</i>	<i>930.042.994.413</i>

*Trong đó:*

- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp các khoản vay: 0 đồng.

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Trong giá trị bất động sản đầu tư đang được ghi nhận có 2 công trình thực hiện theo hình thức góp vốn liên doanh với Công ty khác, chi tiết như sau:

**Cao ốc văn phòng 91 Pastuer**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pastuer theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Giá trị công trình này là 241.846.168.736 đồng (trong đó tiền thuê đất là 172.032.938.000 đồng). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

**Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp) là 305.752.999.730 đồng). Giá trị công trình là 502.883.301.078 đồng.

*Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính*

Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Kết chuyển tăng TSCĐ</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công trình 17 Lê Minh Xuân	25.784.932.209	132.466.691	-	-	25.917.398.900
Công trình 213 Đồng Khởi	36.087.380.584	10.069.014.835	-	(116.583.308)	46.039.812.111
Các công trình khác	6.171.298.136	1.097.069.428	(3.159.511.417)	-	4.108.856.147
<b>Cộng</b>	<b>68.043.610.929</b>	<b>11.298.550.954</b>	<b>(3.159.511.417)</b>	<b>(116.583.308)</b>	<b>76.066.067.158</b>

Trong đó:

- Công ty không có Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp các khoản vay
- Công ty không có chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm.

## 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả người bán khác</i>	<b>7.616.014.330</b>	<b>9.003.509.779</b>
Tổng Công ty Xây dựng số 1	4.191.708.587	3.001.460.574
Công ty TNHH XD TM Phước Lộc	1.876.618.694	1.876.618.694
Các nhà cung cấp khác	1.547.687.049	4.125.430.511
<b>Cộng</b>	<b>7.616.014.330</b>	<b>9.003.509.779</b>

Công ty không có nợ quá hạn thanh toán.

## 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả trước bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả trước khác</i>	<b>2.038.423.469</b>	<b>1.752.989.014</b>
Công ty TNHH Sản xuất Nhật Minh (*)	1.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.038.423.469	1.752.989.014
<b>Cộng</b>	<b>2.038.423.469</b>	<b>1.752.989.014</b>

(\*) Là khoản trả trước tiền thuê nhà tại số 30, Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước được trình bày ở Phần II của Kết quả hoạt động kinh doanh.

**Thuế Giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

**Khoản phải nộp khác**

Đối với lợi nhuận từ cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước: theo Công văn 6047/UBND – CNN ngày 13 tháng 11 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu, đang tạm giao cho các Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn Nhà nước quản lý, giữ hộ. Theo đó, tiền thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác, được nộp vào một mục riêng của ngân sách Thành phố.

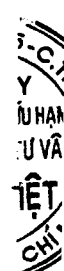
**16. Phải trả người lao động**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lương phải trả	12.950.751.124	5.864.827.261
Thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>12.950.751.124</u></b>	<b><u>5.864.827.261</u></b>

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

**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>94.275.968.032</b>	<b>108.903.000.761</b>
Phải nộp lợi nhuận về chủ sở hữu (HFIC)	94.275.968.032	108.903.000.761
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>36.958.565.892</b>	<b>27.936.210.534</b>
Kinh phí công đoàn	75.518.676	-
Phải trả về Chung cư An Sương	29.353.195.452	19.533.241.909
Phải trả tiền bán nhà Chung cư 283 Lê Quang Định	2.432.891.501	2.551.653.476
Phí quản lý và phí duy tu bảo dưỡng các chung cư	2.328.967.345	1.738.396.888
Các khoản phải trả khác	2.767.992.918	4.112.918.261
<b>Cộng</b>	<b><u>131.234.533.924</u></b>	<b><u>136.839.211.295</u></b>



**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>294.599.949.152</b>	<b>294.723.428.354</b>
Công ty Cổ phần Đức Khải 25 (vốn góp dự án 25bis Nguyễn Thị Minh Khai) <sup>(1)</sup>	156.447.755.646	164.057.040.846
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (vốn góp dự án 91 Pastuer) <sup>(2)</sup>	75.095.555.080	68.269.380.948
Công ty TNHH MTV KTLN (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) <sup>(3)</sup>	1.372.095.000	1.372.095.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát An Thành (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) <sup>(3)</sup>	2.449.771.000	2.449.771.000
Các khoản ký quỹ thuê nhà	58.677.919.787	57.997.669.787
Các đối tượng khác	556.852.639	577.470.773
<b>Cộng</b>	<b><u>294.599.949.152</u></b>	<b><u>294.723.428.354</u></b>

Công ty không có nợ quá hạn thanh toán.

<sup>(1)</sup> Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 đồng). Giá trị công trình là 502.883.301.078 đồng.

<sup>(2)</sup> Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pastuer theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

<sup>(3)</sup> Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 04 tháng 6 năm 2015 giữa Công ty (Bên A) và Công ty TNHH MTV KTLN (Bên B) và Công ty Cp Đầu tư Thương mại Phát An Thành (Bên C) để thực hiện xây dựng và khai thác Dự án Khu thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê tại số 25Bis (phía sau) đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ góp vốn trên tổng mức đầu tư dự án tương ứng của các bên lần lượt là: Bên A góp 30,00%, Bên B góp 25,00%, Bên C góp 45,00%. Sau khi dự án hoàn thành được phân chia theo sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn thực tế của các bên.

## 18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	11.000.000.000	11.000.000.000	16.748.111.427	16.748.111.427
<i>Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (*)</i>	11.000.000.000	11.000.000.000	16.748.111.427	16.748.111.427
<b>Cộng</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>16.748.111.427</b>	<b>16.748.111.427</b>

(\*) Là số tiền phải trả ngắn hạn của Sở Tài chính về khoản tạm ứng tiền mua 288 căn hộ tại chung cư An Sương theo Hợp đồng tạm ứng ngân sách số 03/2006/STC-NS ngày 21 tháng 11 năm 2006. Thời hạn trả nợ vay trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân. Tuy nhiên, việc hoàn trả vốn tạm ứng hiện nay căn cứ vào số tiền Công ty bán các căn hộ này.

Công ty không có vay quá hạn thanh toán.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh	16.748.111.427	-	(5.748.111.427)	11.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.748.111.427</b>	<b>-</b>	<b>(5.748.111.427)</b>	<b>11.000.000.000</b>

## 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng từ lợi nhuận	Tăng khác (*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	8.330.432.802	2.682.919.342	36.020.000	(3.942.963.930)	7.106.408.214
Quỹ phúc lợi	21.702.894.712	6.260.145.130	-	(3.395.689.199)	24.567.350.643
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	688.775.000	863.435.528	-	(70.000.000)	1.482.210.528
<b>Cộng</b>	<b>30.722.102.514</b>	<b>9.806.500.000</b>	<b>36.020.000</b>	<b>(7.408.653.129)</b>	<b>33.155.969.385</b>

(\*) Tăng khác là khoản khen thưởng của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC).

## 20. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Trong năm, Công ty không có biến động Quỹ phát triển khoa học và công nghệ.

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Văn phòng Công ty)  
 Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.  
 Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 21. Vốn chủ sở hữu

### 21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.177.893.168.002	44.109.390.645	-	7.746.709.050	1.462.487.285	1.231.211.754.982
Tăng trong năm trước	-	-	37.483.076.944	128.443.073.089	-	165.926.150.033
Giảm trong năm trước	-	(36.255.808.983)	-	(115.293.857.031)	-	(151.547.954.918)
Số dư cuối năm trước	1.177.893.168.002	7.853.581.662	37.483.076.944	20.895.925.108	1.462.487.285	1.245.589.950.097
Số dư đầu năm nay	1.177.893.168.002	7.853.581.662	37.483.076.944	20.895.925.108	1.462.487.285	1.245.589.950.097
Tăng trong năm nay	-	-	19.362.628.831	(45.509.056.429)	-	(26.146.427.598)
Tăng từ lợi nhuận (*)	-	-	-	(45.509.056.429)	-	(45.509.056.429)
Tăng từ phân phối	-	-	19.362.628.831	-	-	19.362.628.831
Giảm trong năm nay	-	-	-	(64.542.096.102)	(54.077.108)	(64.596.173.210)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(29.169.128.831)	-	(29.169.128.831)
Lợi nhuận phải nộp (**)	-	-	-	(35.372.967.271)	-	(35.372.967.271)
Giảm khác	-	-	-	-	(54.077.108)	(54.077.108)
Số dư cuối năm nay	1.177.893.168.002	7.853.581.662	56.845.705.775	(89.155.227.423)	1.408.410.177	1.154.845.638.193

(\*) Trong đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước với số tiền (113.458.429.341) đồng (thuyết minh VI.7)

(\*\*) Giảm khác của Lợi nhuận chưa phân phối là khoản lợi nhuận phải nộp về Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) (Công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ).

**22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	100,00%	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.177.893.168.002</b>	<b>1.177.893.168.002</b>

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	1.289.879.000.000	100,00	1.177.893.168.002	111.985.831.998
<b>Cộng</b>	<b>1.289.879.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.177.893.168.002</b>	<b>111.985.831.998</b>

**22c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
+ Vốn góp đầu năm	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002

**22d. Lợi nhuận chưa phân phối**

Số dư đầu năm		20.895.925.108
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(45.509.056.429)
- Văn phòng Công ty	(48.581.972.143)	
- Lợi nhuận các xí nghiệp chuyển về	3.072.915.714	
Phân phối trong năm		(64.542.096.102)
- Quỹ khen thưởng	(2.682.919.342)	
- Quỹ phúc lợi	(6.260.145.130)	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	(863.435.528)	
- Quỹ đầu tư phát triển	(19.362.628.831)	
- Lợi nhuận nộp chủ sở hữu	(35.372.967.271)	
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>		<b>(89.155.227.423)</b>

Trong năm, Văn phòng Công ty tạm phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm khoản lỗ từ hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước) theo Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

**22. Nguồn kinh phí**

Là nguồn kinh phí của hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	37.718.744.528	37.718.744.528
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(28.309.353.982)	-
Số cuối năm	<u>9.409.390.546</u>	<u>37.718.744.528</u>

**23. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định**

Là nguồn kinh phí hình thành tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được công ty quản lý và cho thuê.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	185.891.716.368	181.610.054.065
Tăng trong năm	32.940.431.090	6.253.589.074
Giảm trong năm	(64.017.861.557)	(1.971.926.771)
Số cuối năm	<u>154.814.285.901</u>	<u>185.891.716.368</u>

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

***Tài sản nhận giữ hộ***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang giữ hộ các tài sản như sau:

- Căn hộ chung cư An Sương;
- Căn hộ chung cư 203 Nguyễn Trãi.



## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

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

#### a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Văn phòng Công ty	475.463.659.605	434.540.996.323
+ Doanh thu cho thuê nhà ở	18.771.887.466	10.479.792.543
+ Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh	456.691.772.139	424.061.203.780
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất (*)	5.934.019.310	5.173.576.293
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất (*)	6.147.859.765	5.599.969.184
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà (*)	6.800.000.788	4.822.239.191
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà (*)	4.598.556.328	3.767.922.852
<b>Cộng</b>	<b><u>498.944.095.796</u></b>	<b><u>453.904.703.843</u></b>

(\*) Trong đó, Doanh thu các Xí nghiệp thực hiện cho Văn phòng Công ty trong năm 2018 là 10.217.820.641 đồng (năm 2017 là 9.757.805.195 đồng).

#### b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan.

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Văn phòng Công ty	467.955.215.592	222.887.301.053
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	2.818.919.192	2.471.374.800
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	5.028.816.046	4.493.812.844
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	5.503.006.138	4.044.560.284
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>481.305.956.968</u></b>	<b><u>233.897.048.981</u></b>



**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Văn phòng Công ty	17.702.643.483	7.996.831.801
+ Lãi tiền gửi ngân hàng	420.133.839	602.424.333
+ Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	9.856.087.750	-
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.408.064.001	6.645.801.407
+ Chiết khấu thanh toán	18.357.893	748.606.041
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	142.986.846	210.659.555
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	108.032.095	120.100.901
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	44.077.590	28.450.553
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	216.208.353	279.568.709
<b>Cộng</b>	<b><u>18.213.948.367</u></b>	<b><u>8.635.611.519</u></b>

**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	42.516.742.534	42.841.110.713
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	290.039.257	149.221.532
Chi phí đồ dùng văn phòng	95.237.201	284.459.038
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.144.759.754	14.171.251.813
Thuế, phí và lệ phí	42.527.455	9.800.210
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.489.098.533	7.828.591.082
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.963.970.555)	(4.158.659.391)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.032.584.904	7.243.962.794
Các chi phí khác	19.583.089.095	14.211.480.299
<b>Cộng</b>	<b><u>87.230.108.178</u></b>	<b><u>82.581.218.090</u></b>

**5. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Văn phòng Công ty	20.259.204.737	20.870.619.122
+ Thu tiền điện, nước nhà cho thuê	14.070.534.874	13.594.385.233
+ Phạt chậm trả tiền độ, tiền thuê nhà	3.409.094.992	7.232.114.965
+ Thu nhập khác	2.779.574.871	44.118.924
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	6.085.000	1.000.000
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	867.297.841	850.378.299
<b>Cộng</b>	<b><u>21.132.587.578</u></b>	<b><u>21.721.997.421</u></b>

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Văn phòng Công ty	14.464.026.351	13.632.829.820
+ Chi tiền điện, nước, điện thoại nhà cho thuê	14.346.441.095	13.631.723.000
+ Chi phí khác	117.585.256	1.106.820
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	2.356.635	1.113.315
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	-	64.950
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	797.240.038	752.930.706
<b>Cộng</b>	<b>15.263.623.024</b>	<b>14.386.938.791</b>

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.  
 Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Hoạt động cho thuê nhà ở sở hữu nhà nước	Hoạt động kinh doanh của Công ty	Cộng
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(113.458.429.341)</b>	<b>67.949.372.912</b>	<b>(45.509.056.429)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(7.408.064.001)	(7.408.064.001)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	-	(7.408.064.001)	(7.408.064.001)
Thu nhập chịu thuế	(113.458.429.341)	60.541.308.911	(52.917.120.430)
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	60.541.308.911	(60.541.308.911)	-
Thu nhập tính thuế	-	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Công ty thực hiện bù trừ lỗ của hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước với thu nhập của hoạt động kinh doanh. Việc bù trừ này làm cho Công ty không phát sinh thuế TNDN phải nộp năm 2018.

**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.599.049.869	4.307.903.244
Chi phí nhân công	47.423.647.231	45.443.092.033
Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.284.497.142	29.108.488.209
Tiền thuê đất	433.573.207.193	199.122.296.291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.256.681.759	17.807.877.157
Chi phí khác	31.037.150.765	52.883.060.800
<b>Cộng</b>	<b><u>563.174.233.959</u></b>	<b><u>348.672.717.734</u></b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)**

**1. Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

**2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Công ty không có các khoản tiền và tương đương tiền đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

**3. Tiền thu từ đi vay**

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.18).

**4. Tiền trả nợ gốc vay**

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.18).

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VND)**

**1. Tài sản tiềm tàng**

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

**2. Nợ tiềm tàng**

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan:**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (\*)**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**Cam kết bảo lãnh**

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay cá nhân và cá nhân cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.18).

**Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (\*)**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Tiền lương	1.818.423.676	3.424.727.241
- Tiền thưởng	1.316.180.000	368.625.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.134.603.676</u></b>	<b><u>3.793.352.241</u></b>

(\*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và Ban Điều hành.

**3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

- Các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

**Cam kết bảo lãnh**

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay cá nhân và cá nhân cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.18).

**Công nợ với các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

#### 4. Báo cáo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

##### *Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Hoạt động của Công ty là cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và nhà kinh doanh.

##### *Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

#### 5. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### 6. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

#### 7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Người lập biểu

NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng

TRẦN NGỌC HÒA

Giám đốc

TRƯƠNG TRỌNG THẢO

