

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ
CÔNG ÍCH QUẬN 8**

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 24

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 (“Công ty”) là một công ty được thành lập tại Việt Nam dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0301426828 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 2010 và giấy chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 10 tháng 04 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động công ích: thu gom vận chuyển rác, vệ sinh môi trường, quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp Quận quản lý, xây dựng, sửa chữa công trình hạ tầng đô thị.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp: xây dựng sửa chữa các công trình giao thông: duy tu, bảo dưỡng hệ thống cầu đường theo phân cấp; quản lý công viên cây xanh; quản lý hệ thống thoát nước và chiếu sáng; quản lý nước thải và chất gây ô nhiễm trên và ven kênh, sông; khai thác, lọc và phân phối nước phục vụ sinh hoạt; giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

Công ty có trụ sở chính tại 907 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Xuân Thảo	Chủ tịch
Ông Đỗ Quốc Phong	Thành viên
Bà Phan Thị Hồng Liên	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Quốc Phong	Giám đốc
Ông Huỳnh Thái Duy Phúc	Phó Giám đốc
Bà Lý Thị Ngọc Hoa	Phó Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quốc Phong.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán KMF là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và 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 những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính kèm theo.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Vào ngày lập báo cáo này có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

Thay mặt cho Hội đồng Thành viên



Hồ Xuân Thảo
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Giám đốc của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 01 năm 2019 và trình bày từ trang 5 đến trang 24 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Công ty tạm tính và trích quỹ lương dựa trên sản lượng dịch vụ hoàn thành và đơn giá kế hoạch với tổng chi phí lương tạm tính trong năm 2018 là 68.029.633.946 đồng. Quỹ lương thực tế sẽ được duyệt bởi phòng Lao động Thương binh và Xã hội Quận 8 khi quyết toán.
2. Tính đến thời điểm lập báo cáo này, chúng tôi chưa thể thu thập một cách đầy đủ các chứng cứ hiện hữu liên quan đến: các khoản phải thu, các khoản trả trước người bán, các khoản phải trả người bán, các khoản người mua trả tiền trước và các khoản phải trả khác trên cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 do thư đối chiếu, xác nhận công nợ cuối năm chưa được phản hồi đầy đủ

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của những vấn đề nêu trên, báo cáo tài chính đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 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 Việt Nam, 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.



Nguyễn Vũ Dũng

Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán:

3173-2016-253-1

Trần Minh Chánh

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán:

3505-2017-253-1

TPHCM, ngày 29 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		176.861.331.399	209.258.995.254
110	I. Tiền	4	12.722.624.311	14.718.360.251
111	1. Tiền		12.187.298.793	11.182.029.511
112	2. Các khoản tương đương tiền		535.325.518	3.536.330.740
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		153.168.554.310	183.105.309.805
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	12.186.479.156	12.960.845.527
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	8.038.143.723	9.013.670.340
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	132.943.931.431	161.130.793.938
140	III. Hàng tồn kho	8	9.865.408.963	10.372.798.813
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.104.743.815	1.062.526.385
153	1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	9	1.104.743.815	1.062.526.385
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		700.643.173.241	698.945.102.039
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		134.754.369.570	142.521.913.803
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	134.491.615.692	142.259.159.925
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	262.753.878	262.753.878
220	II. Tài sản cố định		12.192.242.336	6.119.456.479
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	12.192.242.336	6.119.456.479
222	Nguyên giá		53.998.926.606	43.346.846.842
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(41.806.684.270)	(37.227.390.363)
230	III. Bất động sản đầu tư		49.739.889.074	49.985.566.550
231	1. Nguyên giá	11	58.679.368.723	59.417.630.664
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.939.479.649)	(9.432.064.114)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		503.956.672.261	500.318.165.207
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	497.574.557.543	489.190.547.254
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.382.114.718	11.127.617.953
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		877.504.504.640	908.204.097.293

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		801.626.759.434	831.894.174.852
310	I. Nợ ngắn hạn		129.080.667.695	124.680.938.357
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	17.823.501.409	13.397.737.214
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	44.893.461.634	38.489.766.048
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.899.254.974	3.136.664.184
314	4. Phải trả người lao động		20.415.180.741	19.674.082.267
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		2.362.305.140	29.808.219
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	2.807.027.869	10.705.905.926
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	11.933.945.010	14.430.597.545
320	8. Vay ngắn hạn	17	12.154.000.000	8.500.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	18	9.791.990.918	16.316.376.954
330	I. Nợ dài hạn		672.546.091.739	707.213.236.495
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	14	109.564.925.764	113.038.683.264
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	561.367.951.704	592.746.761.023
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		1.613.214.271	1.427.792.208
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		75.877.745.206	76.309.922.441
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	26.186.711.496	26.186.711.496
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		26.185.472.657	26.185.472.657
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.238.839	1.238.839
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	20	49.691.033.710	50.123.210.945
431	1. Nguồn kinh phí		77.594.564	264.094.323
432	2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ		49.613.439.146	49.859.116.622
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		877.504.504.640	908.204.097.293

Phúc

Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 01 năm 2019



Quốc Phong
Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	154.288.858.739	156.790.406.131
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	5.713.732.946	6.001.240.021
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.575.125.793	150.789.166.110
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	122.844.074.374	123.960.817.499
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.731.051.419	26.828.348.611
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		15.961.358	96.823.531
22	7. Chi phí tài chính		796.709.921	811.973.424
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		796.709.921	811.973.424
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	18.976.715.492	20.538.215.332
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.973.587.364	5.574.983.386
31	10. Thu nhập khác		297.599.603	477.187
32	11. Chi phí khác		275.873.589	284.511.202
40	12. Lợi nhuận/(lỗ) khác		21.726.014	(284.034.015)
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		5.995.313.378	5.290.949.371
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	1.254.237.393	1.092.609.874
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.741.075.985	4.198.339.497

Phúc

Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng



Đo Quốc Phong
Đo Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		5.995.313.378	5.290.949.371
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		4.086.709.442	5.713.257.108
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		-	15.587.671
06	Chi phí lãi vay		796.709.921	811.973.424
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		10.878.732.741	11.831.767.574
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		37.662.082.298	(49.295.276.643)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		507.389.850	4.078.092.609
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(32.486.594.802)	68.754.860.421
14	Tiền lãi vay đã trả		(796.709.921)	(870.517.087)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.434.820.616)	(4.889.122.832)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.326.730.504)	(8.544.843.763)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		8.003.349.046	21.064.960.279
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(11.983.492.764)	(14.126.595.163)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.331.413.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		22.609.099	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		(3.023.614.321)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	96.823.531
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(13.653.084.986)	(14.029.771.632)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		29.537.000.000	17.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(25.883.000.000)	(33.888.482.471)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.654.000.000	(16.888.482.471)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.995.735.940)	(9.853.293.824)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.718.360.251	24.571.654.075
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	12.722.624.311	14.718.360.251



Biên Hữu Phúc
Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 (“Công ty”) là một công ty được thành lập tại Việt Nam dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0301426828 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 2010 và giấy chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 10 tháng 04 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động công ích: thu gom vận chuyển rác, vệ sinh môi trường, quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp Quận quản lý. Xây dựng, sửa chữa công trình hạ tầng đô thị.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp: xây dựng sửa chữa các công trình giao thông: duy tu, bảo dưỡng hệ thống cầu đường theo phân cấp; quản lý công viên cây xanh; quản lý hệ thống thoát nước và chiếu sáng; quản lý nước thải và chất gây ô nhiễm trên và ven kênh, sông; khai thác, lọc và phân phối nước phục vụ sinh hoạt; giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

Công ty có trụ sở chính tại 907 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà và căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước giao cho Công ty theo phân cấp để quản lý, cho thuê (kể cả bán nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 và bán cho các cán bộ thuộc diện tái định cư theo các quy định hiện hành).

Nguyên giá của bất động sản được xác định trên cơ sở đơn giá nhà và căn hộ chung cư do Ủy ban Nhân dân Thành phố ban hành. Hao mòn lũy kế được ghi nhận theo tỷ lệ ước tính của phòng Quản lý nhà.

Công ty chỉ theo dõi, quản lý và không trích khấu hao đối với các bất động sản nêu trên.

Tiền thực thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu của Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác được nộp vào mục riêng của Ngân sách thành phố.

3.8 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó

3.9 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Ghi nhận doanh thu

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 cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng

Tiền lãi

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	290.366.914	514.789.872
Các khoản tương đương tiền (*)	535.325.518	3.536.330.740
Tiền gửi ngân hàng	11.896.931.879	10.667.239.639
TỔNG CỘNG	12.722.624.311	14.718.360.251

(*) Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng công trình Quận 8	101.222.000	5.632.378.000
Sở Tài nguyên và Môi trường	7.708.697.562	1.647.535.110
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	-	365.754.000
Trường THPT Nam Sài Gòn	158.889.384	158.889.384
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Huyện Cần Giờ	152.640.000	-
Ban quản lý khu công nghệ Quận 9, TP.HCM	1.030.522.437	-
Phải thu các đối tượng khác	3.034.507.773	5.156.289.033
TỔNG CỘNG	12.186.479.156	12.960.845.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (thuộc dự án chung cư Phạm Thế Hiển)	4.200.000.000	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 14 (công trình 342-343 Lưu Hữu Phước – đã tạm ngưng không thực hiện)	1.962.968.000	1.962.968.000
Các đối tượng khác	1.875.175.723	2.850.702.340
TỔNG CỘNG	8.038.143.723	9.013.670.340
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (dự án chung cư An Sinh và Âu Dương Lân, trường TH Trương Đình Hội 2)	42.769.124.950	41.269.124.950
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Anh Thy (dự án chung cư Âu Dương Lân)	1.046.200.006	10.526.200.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	9.265.317.867	18.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 miền Nam (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	13.663.258.064	13.663.258.064
Các đối tượng khác	25.482.396.938	25.400.576.911
TỔNG CỘNG	134.491.615.692	142.259.159.925

7. PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 2)	71.620.728.608	60.620.728.608
Ban quản lý dự án Trương Đình Hội 3	32.893.615.578	32.893.615.578
Chi phí lãi đầu tư dự án Trương Đình Hội 3	11.036.926.261	11.036.926.261
Phản hoàn ứng số vốn đã góp:	-	32.800.000.000
- Công ty Cổ phần Sông Đà 207	-	21.800.000.000
- Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	-	11.000.000.000
Ủy ban Nhân dân Quận 8 liên quan đến chi phí đền bù thực hiện công trình nhà kho tại số 1026 Phạm Thế Hiển, Quận 8 (công trình không thực hiện nữa)	1.529.458.320	1.529.458.320
Tạm ứng cho nhân viên	13.322.126.923	19.692.927.230
Các khoản phải thu khác	2.541.075.741	2.557.137.941
TỔNG CỘNG	132.943.931.431	161.130.793.938
Dài hạn		
Khoản ứng tiền cho ban đền bù dự án Trương Đình Hội 2	262.753.878	262.753.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	356.965.186	656.970.964
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.508.443.777	9.715.827.849
- Công trình 207 Bến Bình Đông	4.611.565.125	4.611.565.125
- Công trình chung cư Tạ Quang Bửu P.6	280.277.456	280.277.456
- Công trình chung cư cao tầng Sài Gòn Phố	1.063.610.176	1.063.610.176
- Công trình san lấp điểm tập kết rác ven kênh	645.090.975	645.090.975
- Công trình bờ kè, đường giao thông Rạch U Cây	523.277.466	819.731.331
- Công trình Điều chỉnh QH khu dân cư Bình Đăng Quận 8	454.545.455	454.545.455
- Công trình Trường Mầm non P.15	-	497.455.566
- Công trình khác	1.930.077.124	1.343.551.765
TỔNG CỘNG	9.865.408.963	10.372.798.813

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	949.953.247	864.997.605
Thuế thu nhập cá nhân	154.790.568	197.528.780
TỔNG CỘNG	1.104.743.815	1.062.526.385

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VNĐ				
Nguyên giá:					
Số đầu năm	4.642.436.970	978.377.369	37.532.779.979	193.252.524	43.346.846.842
Mua trong năm	-	-	11.933.829.764	49.663.000	11.983.492.764
Giảm khác	-	-	(1.331.413.000)	-	(1.331.413.000)
Số cuối năm	4.642.436.970	978.377.369	48.135.196.743	242.915.524	53.998.926.606
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	3.306.284.970	978.377.369	25.866.022.153	193.252.524	30.343.937.016
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	4.520.029.566	952.160.700	31.561.947.573	193.252.524	37.227.390.363
Khấu hao trong năm	8.743.386	26.216.669	5.875.435.346	311.506	5.910.706.907
Giảm khác	-	-	(1.331.413.000)	-	(1.331.413.000)
Số cuối năm	4.528.772.952	978.377.369	36.105.969.919	193.564.030	41.806.684.270
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	122.407.404	26.216.669	5.970.832.406	-	6.119.456.479
Số cuối năm	113.664.018	-	12.029.226.824	49.351.494	12.192.242.336

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà	Nhà sản xuất kinh doanh	Chung cư Bùi Minh Trực	Chung cư Lưu Hữu Phước	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	5.595.376.675	9.860.969.421	38.099.054.568	5.862.230.000	59.417.630.664
Giảm trong năm	(234.184.751)	(504.077.190)	-	-	(738.261.941)
Số cuối năm	5.361.191.924	9.356.892.231	38.099.054.568	5.862.230.000	58.679.368.723
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	3.253.496.080	6.178.568.034	-	-	9.432.064.114
Giảm trong năm	(95.670.943)	(396.913.522)	-	-	(492.584.465)
Số cuối năm	3.157.825.137	5.781.654.512	-	-	8.939.479.649
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.341.880.595	3.682.401.387	38.099.054.568	5.862.230.000	49.985.566.550
Số cuối năm	2.203.366.787	3.575.237.719	38.099.054.568	5.862.230.000	49.739.889.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. CHI PHÍ PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 3	112.791.629.676	113.984.657.499
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư An Sinh	114.835.813.472	114.493.974.008
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 2	241.725.460.456	238.504.335.918
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư Âu Dương Lân	20.161.495.836	14.238.776.726
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án khu nhà ở Phường 5, Quận 8 (công trình đang tạm ngưng)	8.060.158.103	7.968.803.103
TỔNG CỘNG	<u>497.574.557.543</u>	<u>489.190.547.254</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Phan Vũ	8.702.330.080	2.371.729.100
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hiệp Quế	1.075.504.815	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Trung Anh	1.039.652.995	1.039.652.995
Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Vạn Phúc Gia	790.108.689	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại Vinh Hiển	-	408.044.000
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại Xây dựng Công nghiệp Đức Long	2.671.000.000	2.783.145.000
Công ty TNHH Một Thành viên Thương mại Xây dựng Kiến trúc Phú Lợi	-	1.297.000.000
Các đối tượng khác	3.544.904.830	5.498.166.119
TỔNG CỘNG	<u>17.823.501.409</u>	<u>13.397.737.214</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản tiền nhận trước từ Ngân sách Nhà nước	9.015.338.752	50.975.112
Khoản nhận trước từ các hộ dân	33.594.993.975	32.518.205.029
Khách hàng khác	2.283.128.907	5.920.585.907
TỔNG CỘNG	<u>44.893.461.634</u>	<u>38.489.766.048</u>
Dài hạn		
Khoản tiền nhận trước từ các hộ dân liên quan đến việc bán nền đất dự án Trương Đình Hội 3	109.564.925.764	113.038.683.264

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	2.807.027.869	2.231.475.926
Doanh thu chưa thực hiện của các công trình xây dựng	-	8.474.430.000
TỔNG CỘNG	<u>2.807.027.869</u>	<u>10.705.905.926</u>

16. PHẢI TRẢ KHÁC

16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo	5.700.000.000	5.700.000.000
Thuế GTGT tạm giữ	2.670.226.181	2.670.226.181
Khoản bảo hành phải trả	1.140.000.000	1.140.000.000
Phải trả UBND Quận 8 về khoản lãi phải trả liên quan đến việc bán chung cư tái định cư	1.941.693.208	1.941.693.208
Khách hàng khác	482.025.621	2.978.678.156
TỔNG CỘNG	<u>11.933.945.010</u>	<u>14.430.597.545</u>

16.2 Phải trả dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Sông Đà 207 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (1)	8.065.317.867	40.000.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (1)	104.440.572.902	104.290.400.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Âu Dương Lân (2)	22.126.500.000	22.126.500.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Phan Vũ dự án chung cư Âu Dương Lân (2)	2.200.000.000	2.200.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 6 dự án khu nhà ở Phường 5 (3)	5.225.000.000	5.225.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.P.C.I dự án chung cư Trương Đình Hội 3 (4)	924.000.000	924.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia dự án chung cư Trương Đình Hội 3 (4)	3.442.618.176	3.442.618.176
Nhận vốn góp của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo dự án chung cư An Sinh (5)	147.933.813.222	147.933.813.222
Phải trả phần tạm ứng từ Kho bạc Quận 8	251.174.497.000	251.174.497.000
Hoàn trả Ngân sách Quận 8 do giảm đơn giá tiền lương	14.472.430.982	14.472.430.982
Phải trả khác	1.363.201.555	957.501.643
TỔNG CỘNG	<u>561.367.951.704</u>	<u>592.746.761.023</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

16.2 Phải trả dài hạn khác

- (1) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 2:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 giữa Công ty, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Sông Đà 207 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.026.192.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Ba bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản thương phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Theo hợp đồng chuyển giao số 44/HĐCG-TĐH2 ngày 23/01/2017 giữa Công ty, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Theo đó, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long đã chuyển giao toàn bộ giá trị vốn đã đầu tư và quyền thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM" đến công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Hợp đồng hợp tác số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 đang tạm ngưng, chờ làm hồ sơ thanh lý.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 43/HĐHT-TĐH2 ngày 04/01/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.900.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận dự án như sau: Công ty nhận lại số sản thành phẩm tương ứng với giá trị vốn góp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 nhận lại vốn và toàn bộ lợi nhuận của dự án sau khi khấu trừ phần lợi nhuận phân chia/diện tích sản thành phẩm đã phân chia cho Công ty.
- (2) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Âu Dương Lân bao gồm:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 09/HĐHTĐT ngày 10/01/2010 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ với tổng số vốn đầu tư dự án là 284.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản thương phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số tiền nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ là 2.200.000.000. Hợp đồng này đang tạm dừng, chờ làm hồ sơ thanh lý.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 48/2017/HĐHTĐT-KD ngày 16/02/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 254.180.955.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.
- (3) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 51/HĐHTĐT ngày 16/07/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Địa Ốc 6 (trước đây là công ty Cổ phần Địa Ốc Gò Môn) với tổng số vốn đầu tư dự án là 97.000.000.000 đồng để thực hiện dự án " Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Công ty được hưởng 10% lợi nhuận ròng từ dự án, phần còn lại 90% lợi nhuận ròng sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn đầu tư thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

16.2 Phải trả dài hạn khác

- (4) Khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 3:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 32/HĐ-HTKD ngày 01/06/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.P.C.I để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Do những yếu tố khách quan nên H.P.C.I không thu xếp được tiền để góp vốn triển khai xây dựng dự án trên nên hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng nêu trên theo biên bản số 32/BBTLHĐHTKD ngày 16/12/2007. Tính đến ngày 31/12/2017, số vốn góp Công ty còn phải trả là 924.000.000 đồng.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/HĐHTLD ngày 05/01/2008 giữa Công ty, công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia ("Vạn Phúc Gia") và công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường ("Cát Tường") với tổng số vốn đầu tư dự án là 594.340.220.874 đồng để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Theo đó, các bên thỏa thuận:
 - + Công ty góp vốn bằng đất dự án trị giá 76.753.615.000 đồng và được hưởng 10.486 m² sàn căn hộ.
 - + Cát Tường góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m² sàn căn hộ và 2.548 m² sàn siêu thị. Tính đến ngày 31/12/2017, Cát Tường đã chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư này theo biên bản làm việc số 05/BBH-TDH3-DVCI ngày 12/11/2015.
 - + Vạn Phúc Gia góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m² sàn căn hộ và 2.548 m² sàn siêu thị.
- (5) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư An Sinh:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/05/2016 giữa Công ty và công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo với tổng số vốn đầu tư dự án là 833.080.482.096 đồng để thực hiện dự án "Chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.

17. VAY NGẮN HẠN

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hợp đồng hạn mức
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	12.154.000.000	6 tháng	8%/năm	Số 6222 LAV-201700465 ngày 24 tháng 07 năm 2017, tổng hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng (*)	3.061.419.773	6.901.793.765
Quỹ phúc lợi (**)	5.658.294.170	8.717.556.214
Quỹ thưởng ban điều hành (***)	1.072.276.975	697.026.975
TỔNG CỘNG	9.791.990.918	16.316.376.954

(*)Quỹ khen thưởng:

- Trích lập quỹ khen thưởng trong năm 2018: 1.482.766.008 đồng.
- Giảm do chi trong năm 2018: 5.323.140.000 đồng.

(**)Quỹ phúc lợi:

- Trích lập quỹ phúc lợi trong năm 2018: 1.947.663.507 đồng.
- Giảm do chi trong năm 2018: 5.006.925.551 đồng.

(***)Quỹ thưởng ban điều hành:

- Trích quỹ thưởng ban điều hành trong năm 2018: 375.250.000 đồng

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

				VNĐ
	Vốn góp	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	53.131.186.142	1.238.839	-	53.132.424.981
- Tăng trong năm	131.150.790	-	12.419.323.286	12.550.474.076
- Giảm trong năm	(27.076.864.275)	-	(12.419.323.286)	(39.496.187.561)
Số cuối năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
Năm nay				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
- Tăng trong năm	-	-	22.818.995.005	22.818.995.005
- Giảm trong năm	-	-	(22.818.995.005)	(22.818.995.005)
Số cuối năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496

20. NGUỒN KINH PHÍ

			VNĐ
	Năm nay	Năm trước	
Nguồn kinh phí	77.594.564	264.094.323	
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	49.613.439.146	49.859.116.622	
TỔNG CỘNG	49.691.033.710	50.123.210.945	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Doanh thu xây dựng các công trình	31.092.270.874	28.447.558.196
Doanh thu cung cấp dịch vụ	117.482.854.919	122.341.607.914
Doanh thu từ việc quản lý thuộc sở hữu Nhà nước	5.713.732.946	6.001.240.021
TỔNG CỘNG	<u>154.288.858.739</u>	<u>156.790.406.131</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5.713.732.946)	(6.001.240.021)
Doanh thu thuần	<u>148.575.125.793</u>	<u>150.789.166.110</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng các công trình	30.691.642.578	27.874.625.804
Giá vốn dịch vụ cung cấp	92.152.431.796	96.086.191.695
TỔNG CỘNG	<u>122.844.074.374</u>	<u>123.960.817.499</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	14.697.369.126	15.873.132.404
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	18.893.600	134.877.728
Chi phí khấu hao TSCĐ	67.758.709	192.724.853
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	185.422.063	163.637.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.886.833.932	2.832.421.887
Chi phí bằng tiền khác	117.438.062	1.338.420.851
TỔNG CỘNG	<u>18.976.715.492</u>	<u>20.538.215.332</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Lỗ tính thuế của Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Công ty không có nghĩa vụ nộp thuế TNDN cho năm hiện hành do bị lỗ.

Dưới đây là đối chiếu giữa lỗ tính thuế và lỗ kế toán trong năm:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	5.995.313.378	5.290.949.371
Chi phí không được trừ	<u>275.873.587</u>	<u>172.100.000</u>
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	<u>6.271.186.965</u>	<u>5.463.049.371</u>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	<u>6.271.186.965</u>	<u>5.463.049.371</u>
Chi phí thuế TNDN năm nay	<u>1.254.237.393</u>	<u>1.092.609.874</u>


25. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

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



Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng





Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2019