CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3-4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8-9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42
PHỤ LỤC	
Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	43
Phụ lục 02: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4703000197 ngày 31 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các giấy phép điều chỉnh.

Vốn điều lệ: 4.325.097.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu: 4.325.097 cổ phiếu
Mệnh giá: 1.000.000 đồng
Trụ sở chính: 99A Đường Phước Tân – Long Hưng, Ấp Hương Phước, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh và quản lý sân golf; Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật công nghiệp, giao thông; Kinh doanh nhà ở các loại (Chung cư, nhà biệt lập, biệt thự); Cho thuê đất, nhà ở, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí; Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế; Đầu tư, kinh doanh khu du lịch sinh thái; Đại lý đổi ngoại tệ; Sản xuất sản phẩm gỗ; Mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá bất động sản; Khảo sát và thăm dò khoáng sản, khai thác quặng kim loại, sản xuất kim loại (vàng, đồng, chì, thiếc…).

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Văn Kiểm	Chủ tịch
Bà Trần Cẩm Nhung	Phó Chủ tịch
Bà Lê Nữ Thùy Dương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Lê Nữ Thùy Dương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Huy Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trí Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chí Hiền	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Văn Kiểm – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3600[illegible]3 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH - T.P BIÊN HÒA - ĐỒNG NAI

Lê Nữ Thùy Dương
Tổng Giám đốc
Ngày 31 tháng 5 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Sao Viet Auditing Company Limited
386/51 Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (84-028) 3526 1357 - 3526 1358 * Fax: (84-028) 3526 1359 * Email: svc-hcm@vnn.vn

Số: 45/2019/BCKT-SV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 5 năm 2019 từ trang 5 đến trang 44 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH TP. HCM
97/12 Đường ĐHT 27, Phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 0902 77 56 58
Email: linh.saoviet2409@gmail.com

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH CẦN THƠ:
Lô 66, Đường Số 11, Khu Dân Cư Công Ty CP Xây Dựng TP. Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Tel: (0710) 3765 999 * Fax: (0710) 3765 766
Email: svc-ct@vnn.vn

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH HÀ NỘI:
41, Ngõ 62, Đường Trần Bình, Phường Mai Dịch, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
Tel: (84-024) 3763 4618 - 0931 136 888
Fax: (84-024) 3763 4617

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyễn Mạnh Quân
Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0180-2018-107-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Ngày 31 tháng 5 năm 2019
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Lê Viết Dũng Linh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2632-2019-107-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.854.315.547.169**	**1.288.718.298.303**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1.307.164.193.107**	**354.287.194.113**
1. Tiền	111		853.114.193.107	354.287.194.113
2. Các khoản tương đương tiền	112		454.050.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.057.126.287.994**	**611.695.718.641**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	117.814.881.323	19.489.399.341
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	414.111.430.524	126.074.067.247
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	525.426.277.099	466.358.553.005
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(226.300.952)	(226.300.952)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.5**	**255.448.570.894**	**205.656.661.802**
1. Hàng tồn kho	141		255.897.584.715	206.105.675.623
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(449.013.821)	(449.013.821)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**234.576.495.174**	**117.078.723.747**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.409.018.126	1.669.220.167
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		182.407.719.688	104.644.391.980
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	43.759.757.360	10.765.111.600
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**9.512.930.364.714**	**7.893.064.108.413**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**561.094.527**	**1.407.267.285**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	561.094.527	1.407.267.285
II. Tài sản cố định	**220**		**2.454.468.004.315**	**2.544.959.152.015**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.110.600.857.031	2.189.490.789.911
- *Nguyên giá*	*222*		*2.770.790.329.855*	*2.756.396.136.004*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(660.189.472.824)*	*(566.905.346.093)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	343.867.147.284	355.468.362.104
- *Nguyên giá*	*228*		*456.985.041.953*	*456.992.954.128*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(113.117.894.669)*	*(101.524.592.024)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**68.399.195.308**	**69.298.691.575**
- Nguyên giá	231		69.541.470.451	70.440.966.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.142.275.143)	(1.142.275.143)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**6.695.487.300.556**	**5.118.773.067.608**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	346.976.548.485	339.522.654.567
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	6.348.510.752.071	4.779.250.413.041
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**255.230.798.084**	**132.035.834.798**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10a	147.891.554.379	125.101.029.982
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.10b	107.339.243.705	6.934.804.816
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**38.783.971.924**	**26.590.095.132**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		38.783.971.924	26.590.095.132
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**12.367.245.911.883**	**9.181.782.406.716**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**7.578.846.737.318**	**4.527.757.181.698**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.811.572.635.133**	**605.214.328.439**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	44.615.814.523	49.234.854.508
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	74.088.000.663	122.904.421.871
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	8.681.556.463	796.951.896
4. Phải trả người lao động	314	V.14	12.341.318.963	9.503.745.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	20.193.289.854	16.318.451.501
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	112.837.318.182
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	12.166.948.172	8.425.299.272
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	1.391.979.769.066	31.525.624.206
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	247.505.937.429	253.667.661.354
II. Nợ dài hạn	**330**		**5.767.274.102.185**	**3.922.542.853.259**
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		2.431.611.123	2.251.864.964
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	231.032.110.636	238.009.398.878
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	1.586.103.603.048	10.778.766
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	3.947.706.777.378	3.682.270.810.651
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.788.399.174.565**	**4.654.025.225.018**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**4.788.399.174.565**	**4.654.025.225.018**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	4.325.097.000.000	4.325.097.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*4.325.097.000.000*	*4.325.097.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.19	114.431.902.829	140.496.950.448
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	(19.217.482.179)	(5.750.606.860)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(5.847.521.860)*	*(5.750.606.860)*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*(13.369.960.319)*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	368.087.753.915	194.181.881.430
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**12.367.245.911.883**	**9.181.782.406.716**

Nguyễn Thị Thúy Nho	**Nguyễn Hoài Nhân**	**Lê Nữ Thùy Dương**
Kế toán trưởng	**Kiểm soát tài chính**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 24 tháng 5 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.1**	**487.411.080.744**	**622.012.062.372**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.050.642.305	1.791.096.558
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**485.360.438.439**	**620.220.965.814**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.3	187.731.230.212	141.157.915.750
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**297.629.208.227**	**479.063.050.064**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	13.245.133.889	13.261.734.138
7.	Chi phí tài chính	22	VI.5	178.122.613.989	176.416.786.909
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		*163.097.643.297*	*163.015.801.053*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.10b	4.438.889	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.6	28.861.578.043	24.215.406.869
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	117.058.517.979	127.350.548.387
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(13.163.929.006)**	**164.342.042.037**
12.	Thu nhập khác	31		2.200.311.322	4.040.878.462
13.	Chi phí khác	32		1.978.484.945	136.743.192
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**221.826.377**	**3.904.135.270**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(12.942.102.629)**	**168.246.177.307**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	3.321.985.205	1.069.260.082
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**(16.264.087.834)**	**167.176.917.225**
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(13.369.960.319)	169.436.293.632
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.894.127.515)	(2.259.376.407)
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(3.091)	46.841
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(3.091)	46.841

Nguyễn Thị Thúy Nho	**Nguyễn Hoài Nhân**	**Lê Nữ Thùy Dương**
Kế toán trưởng	**Kiểm soát tài chính**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 24 tháng 5 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***(12.942.102.629)***	***168.246.177.307***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		106.643.201.211	107.829.205.019
các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	1.010.390	6.201.607
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.564.585.501)	(11.566.818.024)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	163.097.643.297	163.015.801.053
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***247.235.166.768***	***427.530.566.962***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.636.753.863.985)	(107.072.303.942)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(53.164.202.509)	(78.300.319.123)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.974.196.647.751	(823.532.396.928)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(16.528.589.666)	3.155.285.245
- Tiền lãi vay đã trả	14		(164.540.100.500)	(172.125.504.341)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(34.183.811.850)	(5.019.460.008)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***2.316.261.246.009***	***(755.146.969.682)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và			(1.592.881.492.710)	(1.744.818.726.879)
các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và			21.173.343.795	(57.545.850)
các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của			-	(20.649.368.292)
đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của			-	25.540.008.151
đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(109.719.500.000)	(23.054.810.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		19.800.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.4	5.125.406.542	11.618.739.416
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(1.656.502.242.373)***	***(1.751.421.703.454)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của				
chủ sở hữu	31	V.19	176.800.000.000	1.217.844.444.444
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.4, V.18	593.087.575.821	1.967.492.335.933
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(478.013.673.554)	(709.525.427.651)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***291.873.902.267***	***2.475.811.352.726***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**951.632.905.903**	**(30.757.320.410)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**354.287.194.113**	**385.064.857.590**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.244.093.091	(20.343.067)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**1.307.164.193.107**	**354.287.194.113**

Nguyễn Thị Thúy Nho	**Nguyễn Hoài Nhân**	**Lê Nữ Thùy Dương**
Kế toán trưởng	**Kiểm soát tài chính**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 24 tháng 5 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật công nghiệp; Kinh doanh hoạt động dịch vụ sân gôn và phát triển các dự án bất động sản liên quan đến Dự án "Khu đô thị, sân gôn, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành tại Xã Phước Tân và Tam Phước, TP. Biên Hòa" với diện tích khoảng 334 ha ("Dự án 334 ha") và Dự án "Khu đô thị du lịch sinh thái tại Xã Tam Phước, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa và Xã Tam An, Huyện Long Thành" với diện tích khoảng 843 ha ("Dự án 843 ha").

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các công ty trong Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng đối với hoạt động dịch vụ sân gôn và từ 03 đến 05 năm đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Trong đó, 02 công ty con hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này, 03 công ty con chưa hợp nhất và 02 công ty con chưa góp vốn do dự án chưa triển khai.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn
Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

5b. *Danh sách các Công ty con*

Tên công ty_Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ(VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
1.Công ty TNHH KN Cam Ranh_4201631958	1.970.0000.000.000	Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, TP. Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	90%	90%	90%	90%
2.Công ty TNHH Tập đoàn KN Viêng Chăn_163-08/PT/LTS (Giấy phép Đầu tư Nước ngoài	1.933.823.053.272 (vốn thực góp quy đổi VND)	Km17 Đường Tha Dừa, Bản Đông Phô Sỹ, Huyện Hạt Xai Phong, Thủ đô Viêng Chăn	100%	100%	100%	100%
3.Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành_164-08/PT/LTS (Giấy phép Đầu tư Nước ngoài)	143.688.201.215 (vốn thực góp quy đổi VND)	312 Unit 25, Bản Phonesay, Huyện Saysettha, Vientiane, Lào	100%	100%	100%	100%
4.Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Golf Long Thành_3602450562	2.000.000.000	Ấp Tân Mai 2, Xã Phước Tân, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	100%	100%	100%	100%
5.Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng_016780105	300.000 (USD)	Km17 Đường Tha Deua, Huyện Hatxaiphong, Thủ đô Viêng Chăn	100%	100%	100%	100%
6.Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh_4201732836	500.000.000.000 (Golf Long Thành góp 70%, KN Cam Ranh 30%)	Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, TP. Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	70%	70%	97%	97%
7.Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành_3603458003	790.000.000.000	Xã Phước Tân, Huyện Long Thành, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	100%	100%	100%	100%

5c. *Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty_Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai_3603404350	20.000.000.000	Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	35%	35%	35%	35%
Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar_4201749276	280.000.000.000	Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, TP. Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	19,93%	-	19,93%	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm_4201739083	222.000.000.000	Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, TP. Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	20%	-	20%	-

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 1.469 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 1.195 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt

động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: Tỷ giá tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: Tỷ giá tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả). Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của các ngân hàng.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Tỷ giá bán ngoại tệ của các ngân hàng.

Tỷ giá sử dụng khi chuyển đổi Báo cáo tài chính của công ty con lập bằng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty mẹ như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi theo tỷ giá bình quân giao dịch thực tế của Ngân hàng Sacombank tại Viêng Chăn và Lào Việt tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Vốn chủ sở hữu được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn do ngân hàng Sacombank tại Viêng Chăn công bố.
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi theo tỷ giá bình quân giao dịch thực tế tại ngày đánh giá do Ngân hàng Sacombank tại Viêng Chăn và Lào Việt công bố.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày đầu tư được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục doanh thu, chi phí của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Lợi nhuận đã trả được quy đổi theo tỷ giá bình quân giao dịch thực tế tại ngày trả lợi nhuận do Ngân hàng Sacombank tại Viêng Chăn và Lào Việt công bố.
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân tại thời điểm phát sinh giao dịch do Ngân hàng Sacombank tại Viêng Chăn và Lào Việt công bố.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính của công ty con được phản ánh luỹ kế trong phần vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc:

- Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho Công ty mẹ được trình bày tại khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc phần vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho cổ đông không kiểm soát được trình bày tại khoản mục "Lợi ích cổ đông không kiểm soát".

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó

Các công ty con chưa có thu nhập, đang làm thủ tục giải thể, chưa góp vốn không được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn (xem thuyết minh số I.5b).

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Các khoản 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

- 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. 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.

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.
- Hàng hóa bất động sản: Bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. 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 Tập đoàn 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 15
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 40

10. 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 Tập đoàn 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất đến năm 2048.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 - 20 năm.

11. 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 Tập đoàn) 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.

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát

hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí 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.

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:

- 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 Tập đoàn.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn đã không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

18. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

19. 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 tính vào giá trị của tài sản đó. 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.

20. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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
  - Tập đoàn 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.652.768.875	4.114.495.323
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	844.818.824.612	349.841.240.903
Tiền đang chuyển	642.599.620	331.457.887
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	454.050.000.000	-
Cộng	**1.307.164.193.107**	**354.287.194.113**

(i) Ngày 04 tháng 9 năm 2018 Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành cùng với Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land ("Hưng Thịnh Land") mở tài khoản đồng chủ sở hữu tại ACB. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn của tài khoản đồng chủ sở hữu này là 152.161.434.879 VND.

2. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng

2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan	***352.929.999***	***352.929.999***
Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại và Xây dựng Trân Châu	352.929.999	352.929.999
Phải thu các khách hàng khác	***117.461.951.324***	***19.136.469.342***
Công ty TNHH Vạn Thành	98.750.982.568	-
Các khách hàng khác	18.710.968.756	19.136.469.342
Cộng	**117.814.881.323**	**19.489.399.341**

2b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng bất động sản	561.094.527	1.407.267.285
Cộng	**561.094.527**	**1.407.267.285**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	119.112.326.982	417.668.157
Công ty TNHH MTV Hằng Hải	31.354.272.727	-
Công ty TNHH Khánh Ngọc DK	31.098.886.272	-
Công ty TNHH Thành Nguyên Phát	28.303.823.311	23.303.823.311
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Điện và Thương mại EC& T	15.991.626.109	3.605.974.694
Công ty Cổ phần Đầu tư Palma Việt Nam	15.912.554.779	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại & Xây dựng Vân Khánh	8.212.909.013	7.411.082.565
Tổng Công ty Xây dựng Nhà nước Việt Nam - Công ty Cổ phần	7.466.020.541	7.466.020.541
Các nhà cung cấp khác	156.659.010.790	83.869.497.979
Cộng	**414.111.430.524**	**126.074.067.247**

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***352.175.925.554***	-	***107.898.650.550***	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thiên Đức - Phải thu khác	252.350.764.485	-	3.000.993.400	-
KN Investment and Mining Group Co., Ltd. - Phải thu khác	52.927.066.036	-	70.520.045.542	-
Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành - Phải thu khác	21.326.698.671	-	20.499.698.671	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại và Xây dựng Trân Châu - Phải thu khác	14.682.051.319	-	5.676.522.822	-
Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng - Phải thu khác	5.043.444.708	-	5.044.073.570	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh - Các khoản chi hộ	2.225.582.172	-	549.354.656	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm - Phải thu khác	1.185.788.455	-	714.597.273	-
Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar - Phải thu khác	2.305.488.708	-	1.343.050.909	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành - Các khoản chi hộ	77.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Cam Ranh - Các khoản chi hộ	23.000.000	-	-	-
Công ty TNHH KN Floating Cam Thượng - Các khoản chi hộ	8.000.000	-	-	-
Công ty TNHH KN Floating Suối Dầu - Các khoản chi hộ	8.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Kinh doanh Thiên Đức - Các khoản chi hộ	7.491.000	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Phước Thái - Các khoản chi hộ	3.550.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Quy hoạch và Thiết kế Sân Golf Quốc tế - Các khoản chi hộ	2.000.000	-	-	-
Ông Lê Huy Hoàng	-	-	550.313.707	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***173.250.351.545***	-	***358.459.902.455***	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông (*)	150.000.000.000	-	-	-
Ban đền bù dự án 843 ha (**)	4.073.900.000	-	341.381.250.309	-
Tạm ứng	967.265.934	-	549.119.300	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	32.000.000	-	9.780.922.618	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	18.177.185.611	-	6.748.610.228	-
Cộng	**525.426.277.099**	-	**466.358.553.005**	-

(*) Phải thu ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông ("OCB") thể hiện khoản tiền mà OCB còn phải trả cho việc mua 550 trái phiếu không chuyển đổi do Công ty phát hành ngày 29

tháng 12 năm 2018, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, với tổng giá trị phát hành là 550 tỷ VND. Đến ngày phát hành báo cáo này, OCB đã thanh toán đủ số tiền nêu trên.

(**) Phải thu ngắn hạn khác từ Ban đền bù thể hiện số tiền đã ứng cho Ban đền bù nhằm mục đích đền bù cho các chủ đất trong Dự án "Khu đô thị du lịch sinh thái Long Thành" có diện tích 843 ha (xem thuyết minh số V.9).

5. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	130.894.513.838	-	60.477.184.357	-
Công cụ, dụng cụ	4.553.153.264	-	4.300.975.500	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	95.615.571.788	-	109.712.782.517	-
Thành phẩm	40.255.476	-	92.092.510	-
Hàng hóa	7.087.593.379	-	9.282.401.076	-
Hàng hóa bất động sản	17.706.496.970	(449.013.821)	22.240.239.663	(449.013.821)
Cộng	**255.897.584.715**	**(449.013.821)**	**206.105.675.623**	**(449.013.821)**

6. Tài sản cố định hữu hình

Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình xem Phụ lục 01 đính kèm.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	455.369.457.723	1.623.496.405	456.992.954.128
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	-	(7.912.175)	(7.912.175)
Số cuối năm	**455.369.457.723**	**1.615.584.230**	**456.985.041.953**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	100.568.154.096	956.437.928	101.524.592.024
Khấu hao trong năm	11.384.236.440	210.693.651	11.594.930.091
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	-	(1.627.446)	(1.627.446)
Số cuối năm	**111.952.390.536**	**1.165.504.133**	**113.117.894.669**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	354.801.303.627	667.058.477	355.468.362.104
Số cuối năm	**343.417.067.187**	**450.080.097**	**343.867.147.284**
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nhà mẫu thuộc Dự án 334 ha	4.847.036.116	4.847.036.116	4.847.036.116	4.847.036.116
Chi phí xây dựng công trình biệt	8.750.744.118	8.750.744.118	8.750.744.118	8.750.744.118

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
thự thuộc Dự án 334 ha				
Chi phí cơ sở hạ tầng bất động sản (*)	333.378.768.251	333.378.768.251	325.924.874.333	325.924.874.333
Cộng	**346.976.548.485**	**346.976.548.485**	**339.522.654.567**	**339.522.654.567**

(*) Chi phí cơ sở hạ tầng bất động sản thể hiện giá vốn đất ở với diện tích 33,3 ha tại các Xã Tam Phước và Phước Tân, TP. Biên Hòa và Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, bao gồm chi phí sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và chi phí đền bù, là một phần của Dự án 334 ha, Dự Án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	10.180.891.620	4.250.945.942	14.431.837.562
Xây dựng cơ bản dở dang	4.769.069.521.421	1.565.009.393.088	6.334.078.914.509
Dự án 843 ha (*)	*1.574.884.717.980*	*45.793.522.890*	*1.620.678.240.870*
Dự án The Lotus Cam Ranh (**)	*2.833.366.042.390*	*1.409.136.053.101*	*4.242.502.095.491*
Dự án tại KN Viêng Chăn (***)	*357.944.640.488*	*99.698.282.435*	*457.642.922.923*
Các dự án khác	*2.874.120.563*	*10.381.534.662*	*13.255.655.225*
Cộng	**4.779.250.413.041**	**1.569.260.339.031**	**6.348.510.752.072**

(*) Dự án "Khu đô thị du lịch sinh thái Long Thành" có diện tích 843 ha tại các Xã Tam Phước và Phước Tân, TP. Biên Hòa và Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai. Vị trí dự án được chấp thuận bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai theo Văn bản số 7079/UBND-CNN ngày 17 tháng 10 năm 2011.
Ngày 05 tháng 3 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành thống nhất về việc thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành nhằm mục đích trực tiếp quản lý Dự án 843 ha. Ngày 17 tháng 4 năm 2017, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành được thành lập với số vốn điều lệ đăng ký là 790 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành chưa thực hiện bàn giao Dự án 843 ha cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành.

(**) Dự án "Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh" có diện tích 794,45 ha tại Bãi Dài, TP. Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa.

(***) Dự án "Đầu tư phát triển sân golf, khách sạn 5 sao và khu biệt thự cao cấp tại Đông Phô Sỉ, Thủ đô Viêng Chăn" theo Hợp đồng "Đầu tư phát triển sân golf, khách sạn 5 sao và khu biệt thự cao cấp tại Đông Phô Sỉ, Thủ đô Viêng Chăn, Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào" giữa Chính phủ Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành ký ngày 26 tháng 12 năm 2008. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành là chủ đầu tư thực hiện dự án theo hình thức tự xây dựng, tự điều hành. Kết thúc thời hạn đầu tư, các cơ sở vật chất của dự án sẽ giao lại cho Chính phủ Lào mà không yêu cầu bồi hoàn (BOOT). Thời hạn đầu tư của dự án theo Hợp đồng sửa đổi và bổ sung ký ngày 07 tháng 01 năm 2012 là 99 năm kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2008 và có thể được gia hạn theo quyết định của Chính phủ Lào.

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 182.712.132.740 VND (năm trước là 111.462.393.596 VND).

10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư vào công ty con không hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất và đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

10a. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành	143.688.201.215	-	143.688.201.215	120.868.701.215	-	120.868.701.215
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Golf Long Thành	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng	2.203.353.164	-	2.203.353.164	2.232.328.767	-	2.232.328.767
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành	-	-	-	-	-	-
Cộng	**147.891.554.379**	**-**	**147.891.554.379**	**125.101.029.982**	**-**	**125.101.029.982**

Theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 218/BKH-ĐTRNN do Bộ Kế hoạch Đầu tư Việt Nam cấp ngày 6 tháng 02 năm 2009 và Giấy phép đầu tư nước ngoài số 164-08/PT/LTS do Bộ Kế hoạch Đầu tư Lào cấp ngày 26 tháng 12 năm 2008, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành với tổng vốn đầu tư 100 triệu USD, tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành là 100%. Trong năm Tập đoàn đã đầu tư thêm 22.819.500.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 143.688.201.215 VND, (số đầu năm là 120.868.701.215 VND). Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành đang khảo sát trữ lượng và chưa có thu nhập.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602450562 ngày 21 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Golf Long Thành 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Golf Long Thành đã ngưng hoạt động từ ngày 16 tháng 10 năm 2012 và đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 vẫn chưa có thông báo chính thức về việc hoạt động trở lại.

Theo Giấy phép số 117 ngày 21 tháng 01 năm 2014 do Ban Quản lý Đặc khu kinh tế Long Thành – Viêng Chăn cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng 300.000 USD, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 100.000 USD, tương đương 33,33% vốn điều lệ (số đầu năm là 100.000 USD, tương đương 33,33% vốn điều lệ). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng là 200.000 USD. Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng chưa có thu nhập.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201732836 ngày 23 tháng 3 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần 01 ngày 17 tháng 07 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh 350.000.000.000VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Đến ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn chưa triển khai dự án và chưa góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603458003 ngày 17 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành 790.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Đến ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn chưa góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành.

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty con chưa hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành		
Góp vốn đầu tư	?? 819 500 000	18.854.810.000
Các khoản chi hộ	827.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh		
Các khoản chi hộ	6.038.288.818	223.525.182
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành		
Các khoản chi hộ	77.000.000	-

10b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai	7.000.000.000	(41.724.294)	6.958.275.706	7.000.000.000	(65.195.184)	6.934.804.816
Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar	56.000.000.000	(9.733.286)	55.990.266.714	-	-	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm	44.400.000.000	(9.298.715)	44.390.701.285	-	-	-

	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Cộng	**107.400.000.000**	**(60.756.295)**	**107.339.243.705**	**7.000.000.000**	**(65.195.184)**	**6.934.804.816**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603404350 ngày 01 tháng 9 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai 7.000.000.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201749276 ngày 4 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar 56.000.000.000 VND, tương đương 19,93% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201739083 ngày 28 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm 44.400.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai	6.934.804.816		23.470.890	6.958.275.706
Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar	-	56.000.000.000	(9.733.286)	55.990.266.714
Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm	-	44.400.000.000	(9.298.715)	44.390.701.285
Cộng	**6.934.804.816**	**100.400.000.000**	**4.438.889**	**107.339.243.705**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar và Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai		
Góp vốn đầu tư	-	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar		
Góp vốn đầu tư	56.000.000.000	-
Các khoản chi hộ	3.410.188.708	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm		
Góp vốn đầu tư	44.400.000.000	-
Các khoản chi hộ	17.628.411.586	110.437.273

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***83.347.500***	***9.384.999***
Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại và Xây dựng Trân Châu	83.347.500	9.384.999
Phải trả các nhà cung cấp khác	***44.532.467.023***	***49.225.469.509***
Công ty TOA COPORATION Nhật Bản	-	7.052.219.870
Công ty TNHH MTV Thương mại Thanh Dung	8.382.205.318	6.547.568.316
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	4.993.773.924	4.993.773.924
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	4.387.105.810	4.387.105.810
Công ty TNHH Cummins DKSH (Việt Nam)	2.810.203.000	-
Công ty TNHH Sao Biển	1.887.645.283	1.887.645.283
Công ty TNHH Gia Phong	1.475.774.793	1.475.774.793
Công ty TNHH Thương Mại Long Mỹ	1.311.190.386	697.789.356
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	1.138.499.994	1.973.812.494
Công ty TNHH Mạnh Cường	1.062.713.476	1.185.394.476
Các nhà cung cấp khác	17.083.355.039	19.024.385.187
Cộng	**44.615.814.523**	**49.234.854.508**

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản ứng trước mua đất nền, xây dựng villa	69.235.740.401	85.042.221.201
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	-	32.795.769.398
Các khoản ứng trước khác	4.852.260.262	5.066.431.272
Cộng	**74.088.000.663**	**122.904.421.871**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Giảm do chuyển đổi Báo cáo tài chính	Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	32.425.041.780	(25.487.261.083)	-	6.937.780.697	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	437.449.016	-	21.483.734.469	(22.993.372.395)	(4.701.928)	1.152.843.277	2.229.734.115
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	440.986.600	(440.986.600)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.765.111.600	3.418.900.205	(25.283.811.850)	-	-	32.630.023.245
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	(8.900.000.000)	-	-	8.900.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	354.155.980	-	4.307.821.051	(4.076.007.948)	(1.072.894)	584.896.189	-
Thuế tài nguyên	5.346.900	-	53.213.400	(52.524.000)	-	6.036.300	-

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Giảm do chuyển đổi Báo cáo tài chính	Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế nhà đất	-	-	571.030.903	(571.030.903)	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	1.716.395.215	(1.716.395.215)	-	-	-
Cộng	**796.951.896**	**10.765.111.600**	**64.417.123.623**	**(89.521.389.994)**	**(5.774.822)**	**8.681.556.463**	**43.759.757.360**

14. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng còn phải trả cho người lao động.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lương thưởng	6.217.400.969	5.383.538.720
Chi phí lãi vay	5.236.916.030	5.205.128.469
Chi phí tư vấn, thiết kế	4.501.038.131	4.575.630.922
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.237.934.724	1.154.153.390
Cộng	**20.193.289.854**	**16.318.451.501**

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn của thẻ hội viên sân golf.

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***435.518.900.000***	***25.195.151.332***
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thiên Đức - Góp vốn hợp tác đầu tư	-	21.876.521.583
Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng - Phải trả khác	2.244.000.000	2.218.629.749
Công ty TNHH MTV Quy hoạch và Thiết kế Sân Golf Quốc tế - Phải trả khác	1.100.000.000	1.100.000.000
Ông Lê Văn Kiểm	100.000.000.000	-
Bà Lê Nữ Thùy Dương	175.000.000.000	-
Bà Trần Cẩm Nhung	157.174.900.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***956.460.869.066***	***6.330.472.874***
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.742.911.460	1.795.632.748
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.000.000	20.000.000
Thu hộ các cá nhân (*)	946.285.671.689	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	8.412.285.917	4.514.840.126
Cộng	**1.391.979.769.066**	**31.525.624.206**

(*) Thu hộ các cá nhân thể hiện khoản thu hộ cho các cá nhân ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành bao gồm Ông Lê Văn Kiểm theo Hợp đồng ủy quyền số 01/2018/HĐUQ-GLT ký ngày 05 tháng 01 năm 2018, Ông Dương Hoàng Thanh theo Hợp đồng ủy quyền số 02/2018/HĐUQ-GLT ký ngày 05 tháng 01 năm 2018 và Ông Nguyễn Văn Tài theo Hợp đồng ủy quyền số 03/2018/HĐUQ-GLT ký ngày 05 tháng 01 năm 2018, với diện tích đất nền được ủy quyền lần lượt là 33,77 ha, 1,35 ha, và 2,54 ha.

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***1.586.093.000.000***	-
Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Thiên Đức - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.256.093.000.000	-
Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Thiên Đức - Góp vốn hợp tác đầu tư	330.000.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***10.603.048***	***10.778.766***
Cộng	**1.586.103.603.048**	**10.778.766**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	59.961.537.429	59.996.461.354
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa	*59.961.537.429*	*59.996.461.354*
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	187.544.400.000	193.671.200.000
Cộng	**247.505.937.429**	**253.667.661.354**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất theo thông báo ngân hàng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày rút vốn cho từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 117/12/VCB.BH ngày 21 tháng 6 năm 2012, bao gồm 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị thỏa thuận là 5.750.000.000 VND và theo Hợp đồng thế chấp số 298/14/VCB.BH ngày 29 tháng 12 năm 2014 bao gồm 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nợ và tài sản của Ông Lê Văn Kiểm - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành với giá trị thỏa thuận là 61.319.000.000 VND.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	59.996.461.354	177.218.759.846	-	(177.253.683.771)	59.961.537.429
Vay dài hạn đến hạn trả	193.671.200.000	-	187.544.400.000	(193.671.200.000)	187.544.400.000
Cộng	**253.667.661.354**	**177.218.759.846**	**187.544.400.000**	**(370.924.883.771)**	**247.505.937.429**

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	3.378.496.940.586	3.662.053.385.993
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	*408.300.000.000*	*493.500.000.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	*25.000.000.000*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TPCP Phương Đông	*433.127.400.000*	*505.768.720.086*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa	*16.858.025.184*	*21.778.025.184*
Ngân hàng TMCP Á Châu	*575.000.000.000*	*600.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	*1.627.201.573.923*	*1.610.325.170.082*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Lào	*318.009.941.479*	*405.681.470.641*
Vay dài hạn các tổ chức khác	20.864.382.247	20.217.424.658
Hội Cựu chiến binh	*20.864.382.247*	*20.217.424.658*
Trái phiếu thường dài hạn	548.345.454.545	-
Cộng	**3.947.706.777.378**	**3.682.270.810.651**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay dài hạn số 0400/14/HDTDTDH-DN/068 ngày 24 tháng 7 năm 2014 với số tiền 600 tỷ VND để bù đắp lại một phần chi phí hợp pháp, hợp lý phục vụ hoạt động đền bù giải tỏa tạo quỹ đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành và tài trợ chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị sinh thái Long Thành có diện tích 843 ha. Khoản vay chịu lãi suất 7,3%/năm, thời hạn vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 25 tháng 7 năm 2023, thời gian ân hạn 36 tháng. Số tiền vay được thanh toán vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 409/14 ngày 25 tháng 7 năm 2014 bao gồm các Quyền sử dụng đất ở lô số 67 và 116 tại Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị 1.433 tỷ VND và quyền thu hồi các khoản vay của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Thiên Đức, một Công ty do Ông Lê Văn Kiểm là Chủ sở hữu, Chủ tịch HĐQT, góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án Capital Land - Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thiên Đức với số tiền 569 tỷ VND.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông với tổng hạn mức là 546,37 tỷ VND để góp vốn vào Công ty TNHH KN Cam Ranh, thanh toán L/C nhập khẩu và tái tài trợ mua phương tiện vận tải với lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ tối thiểu 3%/năm đến 3,5%/năm, thời hạn vay từ 60 đến 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp số 001.15/2015/HDTC-BD, 001.15.01/SDBS-HDBD, 002.15/2015/HDTC-BD, 002.15.01/2016/PL-BD, 002.15.02/2016/PL-BD, 003.15/2015/HDTC-BD, 003.15.01/2016/PL-BD và 003.15.02/2016/PL-BD là 203 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 195.554 m^2 tại Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị thỏa thuận 666.181.000.000 VND, bao gồm 103 Giấy chứng nhận tương ứng diện tích 93.623 m^2 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành, 50 Giấy chứng nhận với diện tích 57.285,5 m^2 thuộc sở hữu của Ông Lê Văn Kiểm và 50 Giấy chứng nhận với diện tích 43.395,5 m^2 thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Văn Tài, cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành, phương tiện vận tải và tài sản hình thành từ vốn vay với giá trị định giá là 33.274.000.000 VND.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa theo Hợp đồng vay dài hạn số 082.16/48.05-DTDA ngày 11 tháng 5 năm 2016 với số tiền cam kết tối đa 69,892 tỷ VND để hỗ trợ chi phí hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án các loại xe phục vụ trong sân golf và trạm bơm. Khoản vay chịu lãi suất 8,7%/năm cố định trong 24 tháng đầu tiên và sau đó điều chỉnh lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 2,5%/năm, thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền

vay được thanh toán định kỳ hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành bao gồm xe phục vụ trong sân golf và hệ thống bơm theo các Hợp đồng thế chấp số 66/16/VCB.BH ký ngày 11 tháng 5 năm 2016 và số 67/16/VCB.BH ký ngày 11 tháng 5 năm 2016.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng vay dài hạn số SGN.DN.255.201016 ngày 16 tháng 11 năm 2016 với số tiền 600 tỷ VND để góp vốn vào Công ty TNHH Tập đoàn KN Viêng Chăn. Khoản vay chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 30 tháng. Số tiền vay được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các Quyền sử dụng đất ở Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị định giá 804.323.000.000 VND, khoản phải thu và quyền phát sinh từ các hợp đồng của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Thiên Đức theo Hợp đồng thế chấp số SGN.BĐDN.194.201016 ngày 16 tháng 11 năm 2016.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn để thực hiện dự án Khu đô thị và du lịch nghỉ dưỡng cao cấp The Lotus Cam Ranh giai đoạn 1 với lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là 8,5%/năm, thời gian ưu đãi lãi vay 12 tháng đối với mỗi khoản vay, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 36 tháng. Sau thời gian ân hạn, số tiền vay được hoàn trả 48 kỳ liên tiếp trên cơ sở kỳ hạn 03 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất trong Dự án The Lotus Cam Ranh; các tài sản gắn liền với đất; các quyền, lợi ích, các khoản thanh toán mà bên Công ty TNHH KN Cam Ranh có thể nhận được liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 99/2017-HĐTC/NHTC946-CAMRANH ngày 26 tháng 4 năm 2017.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Lào theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng số LD1113000004 ngày 10 tháng 5 năm 2011 với hạn mức vay 15.000.000 USD, lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 10 năm, đáo hạn ngày 10 tháng 5 năm 2021 và Phụ lục Hợp đồng số LD1227800021 ký ngày 04 tháng 10 năm 2012 thay đổi loại tiền giải ngân thành LAK và mức lãi suất đối với tiền LAK là 11%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ hoặc một phần tài sản trên đất và quyền hưởng lợi ích từ "Dự án sân Golf, khách sạn 5 sao và khu biệt thự cao cấp tại Đông Phô Si, Thủ đô Viêng Chăn".
- Hợp đồng số LD1425300001 ngày 10 tháng 9 năm 2014 với hạn mức vay 120.375.000.000 LAK, lãi suất 10%/ năm, thời hạn vay 10 năm, đáo hạn ngày 9 tháng 9 năm 2024. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ hoặc một phần tài sản trên đất và quyền hưởng lợi ích từ "Dự án sân Golf, khách sạn 5 sao và khu biệt thự cao cấp tại Đông Phô Si, Thủ đô Viêng Chăn".

Khoản vay Hội cựu chiến binh theo Hợp đồng vay dài hạn số 353/HCCBVN-GLT/2017 ngày 18 tháng 8 năm 2017 với số tiền 20 tỷ VND để bổ sung vốn lưu động, lãi suất 8%/năm, thời gian 5 năm kể từ ngày giải ngân. Vào cuối mỗi năm, Tập đoàn sẽ thanh toán 60% tiền lãi cho Hội Cựu chiến binh trong khi 40% tiền lãi còn lại tiếp tục nhập vào gốc vay.

Trái phiếu thường và có đảm bảo kỳ hạn 03 năm, mệnh giá 1.000.000.000 VND, lãi suất cố định trong 12 tháng đầu là 10,3%/năm, các kỳ tiếp theo tính lãi 6 tháng một lần với lãi

suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được công bố bởi OCB cộng (+) biên độ 3,5%/năm được phát hành để đầu tư triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án "Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh" do Công ty TNHH KN Cam Ranh (công ty con) làm chủ đầu tư.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Giảm khác	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	3.662.053.385.993	16.876.403.841	(107.088.789.783)	(187.544.400.000)	(5.799.659.465)	3.378.496.940.586
Vay dài hạn các tổ chức khác	20.217.424.658	646.957.589	-	-	-	20.864.382.247
Trái phiếu thường dài hạn	-	548.345.454.545	-	-	-	548.345.454.545
Cộng	**3.682.270.810.651**	**565.868.815.975**	**(107.088.789.783)**	**(187.544.400.000)**	**(5.799.659.465)**	**3.947.706.777.378**

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Lê Văn Kiểm	2.345.894.000.000	2.345.894.000.000
Bà Trần Cẩm Nhung	502.148.000.000	502.148.000.000
Bà Lê Nữ Thùy Dương	187.055.000.000	187.055.000.000
Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng Thiên Đức	1.290.000.000.000	1.290.000.000.000
Cộng	**4.325.097.000.000**	**4.325.097.000.000**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Điều lệ Công ty		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Ông Lê Văn Kiểm	2.345.894.000.000	54,24%	2.345.894.000.000	-
Bà Trần Cẩm Nhung	502.148.000.000	11,61%	502.148.000.000	-
Bà Lê Nữ Thùy Dương	187.055.000.000	4,32%	187.055.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng Thiên Đức	1.290.000.000.000	29,83%	1.290.000.000.000	-
Cộng	**4.325.097.000.000**	**100,00%**	**4.325.097.000.000**	**-**

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.325.097	4.325.097
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	4.325.097	4.325.097
- *Cổ phiếu phổ thông*	*4.325.097*	*4.325.097*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.325.097	4.325.097
- *Cổ phiếu phổ thông*	*4.325.097*	*4.325.097*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 1.000.000 VND.

19d. Chênh lệch tỷ giá hối đoái

Chênh lệch tỷ giá phát sinh do chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng đơn vị tiền tệ của Lào (LAK) sang VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	202.375.681.772	174.288.846.858
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	20.242.648.989	60.428.372.538
Doanh thu hợp đồng xây dựng	233.048.511.280	381.328.808.363
Doanh thu khác	31.744.238.703	5.966.034.613
Cộng	**487.411.080.744**	**622.012.062.372**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty con chưa hợp nhất, công ty liên kết. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại và Xây dựng Trân Châu		
Cung cấp dịch vụ	307.938.001	483.059.999
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thiên Đức		
Cung cấp dịch vụ	4.350.000	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.050.642.305	1.791.096.558
Cộng	**2.050.642.305**	**1.791.096.558**

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	175.250.468.036	82.113.620.601
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	9.501.305.229	55.082.072.128
Giá vốn khác	2.979.456.947	3.962.223.021
Cộng	**187.731.230.212**	**141.157.915.750**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.125.406.542	11.618.739.416
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.812.868.927	1.478.337.590
Lãi do chuyển nhượng vốn góp	6.300.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	6.858.420	164.657.132
Cộng	**13.245.133.889**	**13.261.734.138**

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	163.097.643.297	163.015.801.053
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	595.516.207	429.132.966
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.010.390	6.201.607
Chi phí tài chính liên quan đến hợp đồng kỳ hạn	14.412.736.884	12.961.442.552
Chi phí tài chính khác	15.707.211	4.208.731
Cộng	**178.122.613.989**	**176.416.786.909**

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	14.759.086.384	13.413.244.729
Chi phí vật liệu, bao bì	121.891.224	90.908.825
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	204.504.763	55.159.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	501.843.864	505.166.369
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.208.186.061	2.208.160.647
Các chi phí khác	9.066.065.747	7.942.767.130
Cộng	**28.861.578.043**	**24.215.406.869**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	50.306.779.362	42.051.226.156
Chi phí vật liệu quản lý	712.153.226	2.329.743.152
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.434.668.617	3.726.119.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.223.118.887	13.247.350.298
Thuế, phí và lệ phí	1.183.188.474	470.931.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.995.470.996	21.066.018.907
Các chi phí khác	23.203.138.417	44.459.158.678
Cộng	**117.058.517.979**	**127.350.548.387**

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(13.369.960.319)	169.436.293.632
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(13.369.960.319)	169.436.293.632
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	4.325.097	3.617.242
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**(3.091)**	**46.841**

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Tập đoàn phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	9.091.961.491	-
Chuyển nợ phải trả Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng Thiên Đức thành vốn chủ sở hữu	-	400.000.000.000

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

1a. 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 Quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. 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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. 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 như sau:

	Năm nay	Năm trước
Nhận góp vốn	-	600.000.000.000
Chuyển nhượng vốn	13.500.000.000	-
Tạm ứng chi phí	1.207.170.552	743.278.606
Phải trả khác	459.924.900.000	-

Cam kết bảo lãnh

Ngoài ra, các thành viên quản lý chủ chốt còn dùng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nợ và tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (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 tại các thuyết minh số V.4 và V.17a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bao gồm lương và các phúc lợi khác trong năm là 2.457.274.000 VND (năm trước là 2.132.714.000 VND).

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch – Thương mại và Xây dựng Trân Châu	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng Thiên Đức	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH Thùy Dương	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH MTV Quy hoạch và Thiết kế Sân Golf Quốc tế	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty Đầu tư và Thương mại Cam Ranh	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phước Thái	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH KN Floating Cam Thượng	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH KN Floating Suối Dầu	Công ty có cùng Chủ sở hữu
Công ty TNHH KN Cam Ranh	Công ty con
KN Investment and Mining Group Co., Ltd.	Công ty con
Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Golf Long Thành	Công ty con
Công ty Long Thành Viêng Chăn Tư vấn Thiết kế, Xây dựng sân Golf và Công trình dân dụng	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Điện mặt trời KN Vạn Ninh	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh KN Long Thành	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cam Lâm Solar	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Điện mặt trời KN Cam Lâm	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.10 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại và Xây dựng Trân Châu		
Mua hàng	70.490.911	343.482.990
Các khoản chi hộ	14.682.051.319	5.767.613.822
Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Thiên Đức		
Nhận góp vốn	-	890.000.000.000
Phải thu khác	274.230.539.468	2.544.000
Phải trả tiền ký quỹ và thuế giá trị gia tăng	1.259.000.000.000	86.000.000.000
Nhận tiền hợp tác đầu tư	350.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Cam Ranh		
Các khoản chi hộ	23.000.000	-
Công ty TNHH KN Floating Cam Thượng		
Các khoản chi hộ	8.000.000	-
Công ty TNHH KN Floating Suối Dầu		
Các khoản chi hộ	8.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Kinh doanh Thiên Đức		
Các khoản chi hộ	7.491.000	-
Công ty TNHH Thương mại Phước Thái		
Các khoản chi hộ	3.550.000	-
Công ty TNHH MTV Quy hoạch và Thiết kế Sân Golf Quốc tế		
Các khoản chi hộ	2.000.000	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh

Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Thiên Đức dùng quyền thu hồi các khoản vay, góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án Capital Land - Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thiên Đức, các khoản phải thu và quyền phát sinh từ các hợp đồng của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (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 tại các thuyết minh số V.2, V.4, V.11 và V.17.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đồng Nai, ngày 24 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Thúy Nho	**Nguyễn Hoài Nhân**	**Lê Nữ Thùy Dương**
Kế toán trưởng	**Kiểm soát tài chính**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.927.252.051.901	293.826.641.810	233.923.058.856	11.751.265.685	289.643.117.752	2.756.396.136.004
Mua trong năm	2.175.636.629	5.474.567.799	15.819.185.769	419.132.727	-	23.888.522.925
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.030.706.340)	(3.841.269.867)	-	-	(6.871.976.207)
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	236.241.740	(2.012.322.407)	(777.929.389)	(52.649.876)	(15.692.934)	(2.622.352.866)
Số dư cuối năm	**1.929.663.930.270**	**294.258.180.862**	**245.123.045.369**	**12.117.748.536**	**289.627.424.818**	**2.770.790.329.855**
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	184.719.580.477	174.721.432.984	106.231.371.543	7.560.033.240	93.673.227.849	566.905.346.093
Khấu hao trong năm	50.823.874.003	19.790.788.624	20.081.345.639	1.300.903.263	8.404.560.802	100.401.972.331
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.966.031.090)	(1.667.341.392)	-	-	(3.633.372.482)
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	(1.502.621.213)	(1.075.555.785)	(366.224.001)	(24.628.606)	(515.443.513)	(3.484.473.118)
Số dư cuối năm	**234.040.833.267**	**191.470.634.733**	**124.279.351.789**	**8.836.307.897**	**101.562.345.138**	**660.189.472.824**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.742.532.471.424	119.105.208.826	127.691.687.313	4.191.232.445	195.969.889.903	2.189.490.789.911
Số cuối năm	**1.695.623.097.003**	**102.787.546.129**	**120.843.693.580**	**3.281.440.639**	**188.065.079.680**	**2.110.600.857.031**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty bao gồm giá trị tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 114.621.924.742 VND (số đầu năm là 73.403.128.483 VND).

Đồng Nai, ngày 24 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Thúy Nho	**Nguyễn Hoài Nhân**	**Lê Nữ Thùy Dương**
Kế toán trưởng	**Kiểm soát tài chính**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 02: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.835.097.000.000	131.892.695.063	(175.186.900.492)	196.441.257.837	2.988.244.052.408
Vốn góp trong năm	1.490.000.000.000	-	-	-	1.490.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	169.436.293.632	(2.259.376.407)	167.176.917.225
Điều chỉnh khác	-	8.604.255.385	-	-	8.604.255.385
Số dư cuối năm trước	**4.325.097.000.000**	**140.496.950.448**	**(5.750.606.860)**	**194.181.881.430**	**4.654.025.225.018**
Số dư đầu năm nay	4.325.097.000.000	140.496.950.448	(5.750.606.860)	194.181.881.430	4.654.025.225.018
Vốn góp trong năm		-	-	176.800.000.000	176.800.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	(13.369.960.319)	(2.894.127.515)	(16.264.087.834)
Giảm khác	-	(26.065.047.619)	(96.915.000)	-	(26.161.962.619)
Số dư cuối năm nay	**4.325.097.000.000**	**114.431.902.829**	**(19.217.482.179)**	**368.087.753.915**	**4.788.399.174.565**

Đồng Nai, ngày 24 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Thúy Nho	**Nguyễn Hoài Nhân**	**Lê Nữ Thùy Dương**
Kế toán trưởng	**Kiểm soát tài chính**	**Tổng Giám đốc**