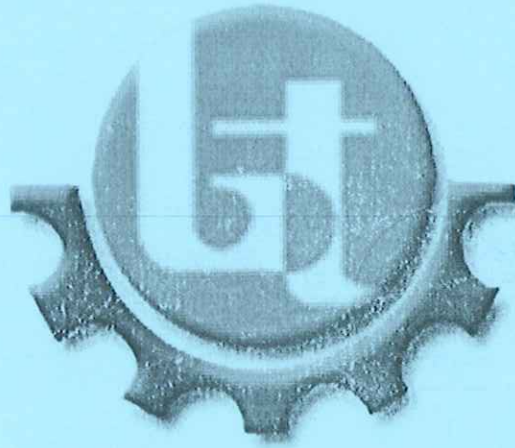


CÔNG TY CP CƠ KHÍ & XD BÌNH TRIỆU
207C Nguyễn Xí, Phường 26, Q. Bình Thạnh, TP.HCM



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV - 2018

Bộ báo cáo gồm:

- 1. Bảng cân đối kế toán;*
- 2. Báo cáo KQKD;*
- 3. Báo cáo LCTT (trực tiếp);*
- 4. Thuyết minh BCTC;*

TP.HCM, tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.799.639.328.535	2.263.028.651.872
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		281.954.676.500	374.704.220.315
1. Tiền	111	4	281.954.676.500	374.704.220.315
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		493.261.355.353	1.251.898.487.116
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5a	3.272.753.859	1.033.233.974
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5b	298.573.568.492	681.385.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	192.448.266.976	570.513.487.116
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(1.033.233.974)	(1.033.233.974)
IV. Hàng tồn kho	140		864.115.825.614	549.630.570.885
1. Hàng tồn kho	141	8	864.115.825.614	549.630.570.885
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		160.307.471.068	86.795.373.556
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	126.187.253.512	86.752.932.874
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		33.131.995.970	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	10	988.221.586	42.440.682
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		36.015.083.805	32.074.325.083
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		28.700.000.000	28.700.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	28.700.000.000	28.700.000.000
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	36.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	(36.363.636)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		7.315.083.805	3.374.325.083
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	11	7.315.083.805	3.374.325.083
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.835.654.412.340	2.295.102.976.955



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.461.563.836.059	1.918.959.093.697
I. Nợ ngắn hạn	310		1.354.897.169.390	1.598.959.093.697
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	694.933.307	536.105.149
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	890.105.901.883	315.246.077.468
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	168.350.047.894	364.412.275.980
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	45.439.979	210.664.276.739
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	135.700.846.328	548.100.358.361
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	159.999.999.999	160.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		106.666.666.669	320.000.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	106.666.666.669	320.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		374.090.576.281	376.143.883.258
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	374.090.576.281	376.143.883.258
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.158.308.017	86.158.308.017
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.571.025.926	2.571.025.926
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.285.311.591	1.285.311.591
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(15.924.069.253)	(13.870.762.276)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(13.870.762.276)	(12.811.102.853)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.053.306.977)	(1.059.659.423)
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.835.654.412.340	2.295.102.976.955

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

TP.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý IV 2018, Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2018		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01					
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10					
4. Giá vốn hàng bán	11					
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20					
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	8.296	681.872.029	145.665.319	884.943.900
7. Chi phí hoạt động tài chính	22					
- Trong đó lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	201.177.543	198.445.174	1.098.544.176	631.606.411
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(201.169.247)	483.426.855	(952.878.857)	253.337.489
11. Thu nhập khác	31	20		22.805.000	9.644.808	22.805.000
12. Chi phí khác	32	21		358.886.501	1.110.072.928	413.135.541
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40			(336.081.501)	(1.100.428.120)	(390.330.541)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(201.169.247)	147.345.354	(2.053.306.977)	(136.993.052)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51				3.940.758.722	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			922.666.371	(3.940.758.722)	922.666.371
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(201.169.247)	(775.321.017)	(2.053.306.977)	(1.059.659.423)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	(6,71)	(25,84)	(68)	(35)

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

Tp. HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám đốc

Cù Hải Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Dvt: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Từ ngày 01/01/18 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/17 đến 31/12/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01			
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(174.958.731.862)	(667.474.148.549)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(675.699.214)	(568.065.180)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(40.198.325.483)	(31.337.333.333)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.895.509.076)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		542.774.360.092	825.686.805.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(201.871.156.328)	(604.961.831.824)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20		120.174.938.129	(478.654.573.886)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		408.851.388	884.943.900
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		408.851.388	884.943.900
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			371.421.661.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			480.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(213.333.333.332)	
5. Tiền chi trả nợ 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		(213.333.333.332)	851.421.661.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(92.749.543.815)	373.652.031.014
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		374.704.220.315	1.052.189.301
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		281.954.676.500	374.704.220.315

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

Tp.HCM ngày 18 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Thành lập

Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Cơ khí lắp ráp thiết bị Bình Triệu thành công ty cổ phần theo Quyết định số 206/1998/QĐ/BNN-TCCB ngày 10 tháng 12 năm 1998 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 1999 và giấy chứng nhận thay đổi tiếp theo bao gồm giấy chứng nhận thay đổi gần nhất lần thứ 12 ngày 22 tháng 11 năm 2017.

Trụ sở chính: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ đầu tư xây dựng duy nhất dự án Richmond City. Dự án bắt đầu khởi công xây dựng vào ngày 10/02/2017 và dự kiến hoàn thành toàn bộ dự án trong vòng 4 năm.

2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ TUYÊN BỐ TUÂN THỦ

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán và lập báo cáo tài chính bằng đồng Việt Nam (VND).

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy tính.

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành và chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư sửa đổi.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 “Trình bày Báo cáo tài chính”.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNHII (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với tiền tệ sử dụng trong kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh, trên cơ sở sau:

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- 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) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại thời điểm cuối kỳ kế toán, các khoản mục mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ như tài sản (tiền, phải thu và tài sản tiền tệ khác) và công nợ (vay, phải trả và công nợ khác) được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại mà Công ty có tài khoản tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên hoặc không có khả năng thu hồi.

Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là toàn bộ chi phí sản xuất kinh doanh của Dự án Chung cư cao tầng trên khu đất tại 207C Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ chi phí được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí ước tính phải trả cho chi phí xây dựng của dự án.

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản đủ điều kiện để vốn hóa. Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, được trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Vốn khác của chủ sở hữu là thặng dư giá trị quyền sử dụng đất được Công ty định giá lại và ghi nhận vào giá trị đầu tư dự án chung cư cao tầng đồng thời ghi tăng vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận được ghi nhận là số lãi/(lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận và điều chỉnh hồi tố do những thay đổi về chính sách kế toán hay sai sót của các năm trước và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giai đoạn tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

CHỈ TIÊU	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	183.947.370	185.483.429
Tiền gửi ngân hàng	281.770.729.130	374.518.736.886
Cộng	281.954.676.500	374.704.220.315

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Cơ Khí Bình Triệu (*)	743.585.606	743.585.606
Ibau Hamburg (*)	289.648.368	289.648.368
Phải thu khách hàng khác	2.239.519.885	-
Cộng	3.272.753.859	1.033.233.974

(*) Toàn bộ khoản phải thu ngắn hạn đối với 02 khách hàng này đều đã được trích lập dự phòng 100% (xem thuyết minh số 7)

b. Trả trước cho người bán ngắn hạn

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Ban bồi thường GPMT quận Bình Thạnh	100.000.000	60.000.000
Công ty CP Nội Thất Hưng Thịnh	1.229.448.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	11.328.656.354	49.300.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	285.461.054.183	632.000.000.000
Các khoản phải trả NCC khác	454.409.955	25.000.000
Cộng	298.573.568.492	681.385.000.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn</i>		
Phải thu tiền tạm nộp thuế TNDN	-	3.152.460.775
Phải thu tiền thuế VAT của KH mua căn hộ	45.812.697.705	26.783.325.853
Tạm ứng	200.000.000	200.000.000
Phải thu khác	146.435.569.271	540.377.700.488
Cộng	192.448.266.976	570.513.487.116

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu khác dài hạn</i>		
Ký cược ký quỹ dài hạn	28.700.000.000	28.700.000.000
Cộng	28.700.000.000	28.700.000.000

(*) Ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM để thực hiện dự án theo hợp đồng ký quỹ số 11/2016.

7. NỢ XẤU

<i>ĐỐI TƯỢNG</i>	<i>Tại ngày 31/12/2018</i>		<i>Tại ngày 01/01/2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Giá trị các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi				
<i>Công ty CP Cơ Khí Bình Triệu</i>	<i>743.585.606</i>	<i>-</i>	<i>743.585.606</i>	<i>-</i>
<i>Ibau Hamburg</i>	<i>289.648.368</i>	<i>-</i>	<i>289.648.368</i>	<i>-</i>
Cộng	1.033.233.974	-	1.033.233.974	-

8. HÀNG TỒN KHO

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		
Chi phí xây dựng	429.192.867.697	148.490.484.836
Chi phí khảo sát	127.400.000	127.400.000
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	6.462.150.246	6.362.150.246
Chi phí thiết kế dự án	10.051.825.091	8.064.552.364
Chi phí tiền sử dụng đất	340.200.163.042	340.200.163.042
Chi phí tư vấn quản lý dự án	469.305.908	10.075.427.698
Chi phí tư vấn giám sát dự án	4.050.000.000	2.700.000.000
Chi phí lãi vay	71.086.952.033	31.337.333.333
Chi phí thuế đất phi nông nghiệp	160.690.756	80.345.378
Chi phí khác	2.314.470.841	2.192.713.988
Cộng	864.115.825.614	549.630.570.885

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi phí xây dựng sản xuất kinh doanh dở dang là toàn bộ chi phí của Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng (Richmond City) trên khu đất tại số 207C (số cũ 79/5B) Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí môi giới bán hàng	73.814.247.357	52.002.909.660
Chi phí chiết khấu thanh toán	52.373.006.155	34.750.023.214
Cộng	126.187.253.512	86.752.932.874

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thuế TNCN nộp thừa	40.145.782	42.440.682
Thuế TNDN tạm nộp	948.075.804	-
Cộng	988.221.586	42.440.682

11. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.315.083.805	3.374.325.083
Cộng	7.315.083.805	3.374.325.083

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty TNHH SX-TM Tân Quốc Hưng	258.265.000	258.265.000
Công ty Cổ phần Cơ Khí Bình Triệu	239.064.887	239.064.887
Các khoản phải trả người bán khác	197.603.420	38.775.262
Cộng	694.933.307	536.105.149

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là số tiền thu từ việc bán căn hộ Block Glory, Riches, Lucky thuộc Dự án Richmond City với số tiền 890.105.901.883(đồng).

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	24.723.079.992
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.159.135.325
Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	168.260.358.146	336.520.716.293
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	89.689.748	9.344.370
Cộng	168.350.047.894	364.412.275.980

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí môi giới bán dự án (*)	-	52.002.909.660
Chi phí quản lý dự án	-	10.075.427.698
Chi phí xây dựng phần thô	-	148.490.484.836
Chi phí kiểm toán	-	50.000.000
Chi phí khác	45.439.979	45.454.545
Cộng	45.439.979	210.664.276.739

(*) Chi phí môi giới bán hàng trả cho Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land (HTL), Công ty đồng ý để HTL làm nhà môi giới chính thức và duy nhất để thực hiện hoạt động môi giới và bán tất cả các căn hộ thuộc Dự án Richmond City.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Phải trả khác ngắn hạn		
BHXH, BHYT, BHTN	-	2.680.850
Công ty CP Đầu tư KD Địa ốc Hưng Thịnh	135.352.031.277	135.352.031.277
Công ty CP Hưng Thịnh Incons	-	4.630.000.000
Tiền đặt cọc mua căn hộ	348.815.051	408.115.646.234
Cộng	135.700.846.328	548.100.358.361

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày</i>	<i>Tại ngày</i>
	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nợ dài hạn đến hạn trả	159.999.999.999	160.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	106.666.666.669	320.000.000.000
Cộng	266.666.666.668	480.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Số dư đầu năm trước	14.291.030.000	445.617.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(12.811.102.853)	5.781.881.681
Tăng/(giảm) vốn	285.708.970.000	85.712.691.000	-	-	-	371.421.661.000
Lãi/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	(1.059.659.423)	(1.059.659.423)
Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	86.158.308.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(13.870.762.276)	376.143.883.258
Lãi/(lỗ) sau thuế					(2.053.306.977)	(2.053.306.977)
Số dư tại ngày 31/12/2018	300.000.000.000	86.158.308.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(15.924.069.253)	374.090.576.281

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**b. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

<i>Thành viên</i>	<i>Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Thực góp</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>VND</i>	<i>%</i>	<i>VND</i>	<i>%</i>
Cổ đông là cá nhân	14.289.870.000	4,76%	14.289.870.000	4,76%
Cổ đông là tổ chức	285.710.130.000	95,24%	285.710.130.000	95,24%
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

c. Cổ phiếu

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày 31/12/2018</i>	<i>Tại ngày 01/01/2018</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Từ ngày 1/1/18 đến 31/12/18</i>	<i>Từ ngày 1/1/17 đến 31/12/17</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng	145.665.319	884.943.900
Cộng	145.665.319	884.943.900

20. THU NHẬP KHÁC

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Từ ngày 1/1/18 đến 31/12/18</i>	<i>Từ ngày 1/1/17 đến 31/12/17</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Các khoản thu nhập khác	9.644.808	22.805.000
Cộng	9.644.808	22.805.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. CHI PHÍ KHÁC

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Từ ngày 1/1/18 đến</i>	<i>Từ ngày 1/1/17 đến</i>
	<i>31/12/18</i>	<i>31/12/17</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Các khoản chi phí khác	1.110.072.928	413.135.541
Cộng	1.110.072.928	54.249.040

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Từ ngày 1/1/18 đến</i>	<i>Từ ngày 1/1/17 đến</i>
	<i>31/12/18</i>	<i>31/12/17</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí nhân viên quản lý	890.330.093	566.925.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	208.214.083	64.680.992
Chi phí bằng tiền khác		
Cộng	1.098.544.176	631.606.411

23. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Từ ngày 1/1/18 đến</i>	<i>Từ ngày 1/1/17 đến</i>
	<i>31/12/18</i>	<i>31/12/17</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(2.053.306.977)	(1.059.659.423)
Lãi/(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông		
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(68)	(35)

TP.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

