

**CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ
VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU**

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 31



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

Khái quát

Công ty 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 gần nhất lần thứ 12 ngày 22 tháng 11 năm 2017.

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.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị:

Ông Trần Tự	Chủ tịch
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên
Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên
Ông Lê Trọng Khương	Thành viên

Ban Tổng Giám Đốc:

Ông Cù Hải Long	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Ban Kiểm soát:

Ông Nguyễn Lê Xuân	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên – đến ngày 22/06/2018
Bà Phạm Thị Hồng Hoa	Thành viên – đến ngày 22/06/2018

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi không thích hợp để cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Cù Hải Long
Tổng Giám đốc



Số: 96/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu được lập ngày 20 tháng 03 năm 2019, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu tại ngày 31/12/2018, 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.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 26/03/2018.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2019

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kê toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Phó Giám đốc



Cao Thị Hồng Nga

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0613-2018-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Cúc

Chứng nhận đăng ký hành nghề số:
0700-2018-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		1.835.537.546.287	2.263.028.651.872
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	281.954.676.500	374.704.220.315
1. Tiền	111		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		532.877.230.433	1.251.898.487.116
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	2.307.272.282	1.033.233.974
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	298.408.568.492	681.385.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	233.194.623.633	570.513.487.116
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(1.033.233.974)	(1.033.233.974)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	852.616.241.377	549.630.570.885
1. Hàng tồn kho	141		852.616.241.377	549.630.570.885
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		168.089.397.977	86.795.373.556
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	164.151.227.253	86.752.932.874
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.898.024.942	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.12b	40.145.782	42.440.682
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		40.964.551.224	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	V.04b	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 dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.264.551.224	3.374.325.083
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.08	12.264.551.224	3.374.325.083
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.876.502.097.511	2.295.102.976.954

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

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		1.503.114.676.535	1.918.959.093.697
I. Nợ ngắn hạn	310		1.396.448.009.866	1.598.959.093.697
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	529.933.307	536.105.149
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	889.216.144.836	315.246.077.468
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	172.351.439.509	364.412.275.980
4. Phải trả người lao động	314		422.252.747	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	38.227.393.140	210.664.276.739
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	135.700.846.328	548.100.358.361
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.09a	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	V.09b	106.666.666.669	320.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		373.387.420.976	376.143.883.258
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	373.387.420.976	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	420		1.285.311.591	1.285.311.591
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(16.627.224.558)	(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		(2.756.462.282)	(1.059.659.423)
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.876.502.097.511	2.295.102.976.954

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng

Trần Quốc Văn

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.01	-	884.943.900
7. Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.04	1.656.034.162	631.606.411
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.656.034.162)	253.337.489
11. Thu nhập khác	31	VI.02	9.644.808	22.805.000
12. Chi phí khác	32	VI.03	1.110.072.928	413.135.541
13. Lợi nhuận khác	40		(1.100.428.120)	(390.330.541)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.756.462.282)	(136.993.052)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.06a	8.890.226.141	-
16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	VI.06b	(8.890.226.141)	922.666.371
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(2.756.462.282)	(1.059.659.423)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.07	(92)	(102)
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.07	(92)	(102)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

Đơn vị tính: 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		(2.756.462.282)	(136.993.052)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		-	2.797.200
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(884.943.900)
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.756.462.282)	(1.019.139.752)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		715.125.526.641	(1.229.342.110.768)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(302.985.670.492)	(530.608.329.563)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(203.353.340.120)	1.369.067.939.071
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(77.398.294.379)	(86.752.932.874)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.047.969.851)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		120.583.789.517	(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		-	884.943.900
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	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 thu từ đi vay	33		-	480.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(213.333.333.332)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(213.333.333.332)	851.421.661.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(92.749.543.815)	373.652.031.014
Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm	60		374.704.220.315	1.052.189.301
Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm	70		281.954.676.500	374.704.220.315

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn



Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Khái quát về Công ty

Công ty 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 gần nhất lần thứ 12 ngày 22 tháng 11 năm 2017. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là BTC.

Trụ sở chính của Công ty tại: 207C Nguyễn Xi, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Thương mại và Dịch vụ.

3. Ngành nghề 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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là chỉ đầu tư xây dựng duy nhất Dự án Richmond City trên khu đất tại 207C Nguyễn Xi, phường 26, quận Bình Thành, thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Dự án Richmond City") để bán. 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.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Trong năm và tại ngày cuối năm, Công ty không có công ty con, công ty liên doanh liên kết và cũng không có đơn vị trực thuộc.

Trong năm và tại ngày cuối năm, công ty mẹ của Công ty là công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (Chủ sở hữu 95,24% vốn cổ phần cũng như quyền biểu quyết của Công ty).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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”.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và các hướng dẫn bổ sung sửa đổi.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

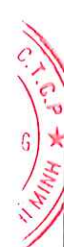
Hàng tồn kho của Công ty là toàn bộ Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Richmond City. Toàn bộ chi phí được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí ước tính phải trả liên quan đến quyền sử dụng đất và việc đầu tư xây dựng dự án.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chi liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là vay ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là vay dài hạn.

Trường hợp khoản nợ vay bằng ngoại tệ thì tại thời điểm cuối năm các khoản nợ vay có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi 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, 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.

Trong năm Công ty đã ghi nhận toàn bộ chi phí đi vay sau khi bù trừ với lãi tiền gửi vào khoản mục Chi phí Sản xuất kinh doanh Dờ dang của Dự án Richmond City.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Quỹ khác thuộc vốn 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 sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

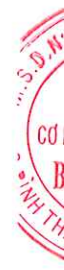
Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước);

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, hội nghị khách hàng...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

15. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

17. 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	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

(*): Trong đó tiền gửi ngân hàng có số dư 281.608.315.005 đồng tại Ngân hàng Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành bị kiểm soát chi, số tiền này chỉ được phép sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng vào Dự án Richmond City của Công ty.

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cơ Khí Bình Triệu (*)	743.585.606	743.585.606
Ibau Hamburg (*)	289.648.368	289.648.368
Phải thu các đối tượng khác	1.274.038.308	-
Cộng	2.307.272.282	1.033.233.974

(*): Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn này không có khả năng thu hồi, đã quá hạn thanh toán trên 3 năm và được trích lập dự phòng 100% (Xem trình bày tại phần thuyết minh số V.05 của phần thuyết minh báo cáo tài chính này).

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	285.461.054.183	632.000.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	11.328.656.354	49.300.000.000
Công ty Cổ phần Nội Thất Hưng Thịnh	1.229.448.000	-
Ban bồi thường GPMB quận Bình Thạnh	100.000.000	60.000.000
Các đối tượng khác	289.409.955	25.000.000
Cộng	298.408.568.492	681.385.000.000

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Ứng trước tiền thi công (*)	285.461.054.183	632.000.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Bên liên quan	Ứng trước phí môi giới (**)	11.328.656.354	49.300.000.000
Công ty Cổ phần Nội Thất Hưng Thịnh	Bên liên quan	Ứng trước tiền làm nội thất	1.229.448.000	-
Cộng			296.789.710.537	681.300.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(*): Công ty đã ký hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình trong Dự án Richmond City theo Hợp đồng số 04-07/HĐTT/2016 ký ngày 04/07/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh ("Hưng Thịnh"), giá trị hợp đồng đã bao gồm 10% thuế GTGT là 1.124.021.506.531 đồng.

(**): Là tiền Công ty đã ứng trước tiền hoa hồng môi giới cho Công ty CP Hưng Thịnh Land (Xem trình bày tại phần thuyết minh số V.07 của phần thuyết minh báo cáo tài chính này).

4. Phải thu khác

a/ Phải thu khác ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu tiền tạm nộp thuế TNDN	-	3.152.460.775
Phải thu người mua căn hộ tiền thuế VAT (*)	29.309.695.558	26.783.325.853
Tạm ứng – Ông Cù Hải Long	200.000.000	200.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Hưng Thịnh	199.071.125.070	540.377.700.488
Dự thu tiền lãi từ tài khoản ký quỹ (**)	4.613.803.005	-
Cộng	233.194.623.633	570.513.487.116

(*): Là tiền thuế GTGT tạm trích đối với khoản ứng trước từ người mua căn hộ của dự án Richmond City.

(**): Là tiền lãi từ tài khoản ký quỹ với Sở Kế Hoạch & Đầu tư TP.HCM (xem trình bày tại thuyết minh số V.04b).

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Thu hộ tiền cọc và bán căn hộ (*)	199.071.125.070	540.377.700.488
Ông Cù Hải Long	Tổng giám đốc	Tạm ứng	200.000.000	200.000.000

(*): Ngày 06/01/2017, Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh ("Hưng Thịnh") ký Biên bản thỏa thuận về việc phối hợp thực hiện Hợp đồng kinh doanh bất động sản với khách hàng tại Dự án Richmond City. Theo biên bản thỏa thuận này, Công ty ủy quyền cho Hưng Thịnh được thay mặt Công ty trong việc đề nghị khách hàng thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết của mình theo quy định của hợp đồng đã ký giữa Khách hàng và Công ty và Hưng Thịnh sẽ thu hộ, chi hộ liên quan đến việc thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường (nếu có) đối với khách hàng theo quy định của Hợp đồng đã được ký kết.

Số dư cuối năm là số Công ty còn phải thu của Hưng Thịnh về số tiền Hưng Thịnh đã thu hộ cho Công ty từ các khách hàng mua căn hộ trong dự án này.

138
NG T
SIEM P
VỤ T
NH K
EM T
M VI
P. HỒ

C.T.C.
G
H. MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b/ Phải thu khác dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	28.700.000.000	28.700.000.000
Cộng	28.700.000.000	28.700.000.000

(*): Là tiền ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM để thực hiện dự án theo thỏa thuận ký quỹ số 10/TTKQ ngày 29/07/2016. Lãi suất từ thỏa thuận này được xác định theo lãi suất của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 11/2016 đề ngày 29/07/2016 giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM với Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh TP.HCM.

5. Nợ xấu (*)

	31/12/2018		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty CP Cơ Khí Bình Triệu	743.585.606	-	743.585.606	-	743.585.606
Ibau Hamburg	289.648.368	-	289.648.368	-	289.648.368
Cộng	1.033.233.974	-	1.033.233.974	-	1.033.233.974

(*) Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cân cứ theo tuổi nợ của các khoản nợ xấu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án Richmond City (*)		
- Chi phí tiền sử dụng đất	340.200.163.042	340.200.163.042
- Chi phí thuế đất	160.690.756	80.345.378
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	6.462.150.246	6.362.150.246
- Chi phí xây dựng	423.147.893.443	148.490.484.836
- Chi phí khảo sát địa chất	127.400.000	127.400.000
- Chi phí tư vấn thiết kế và thẩm tra thiết kế	9.232.211.454	8.064.552.364
- Chi phí tư vấn quản lý	308.919.545	10.075.427.698
- Chi phí tư vấn giám sát	4.050.000.000	2.700.000.000
- Chi phí lãi vay	66.687.579.289	31.337.333.333
- Chi phí khác	2.239.233.602	2.192.713.988
Cộng	852.616.241.377	549.630.570.885

(*) Là toàn bộ chi phí thuộc Dự án Richmond City. Dự án này gồm 3 block chung cư cao tầng với 880 căn hộ để ở, 300 căn officeel và 30 căn shophouse. Chung cư Block A & Block C chung một khối để 4 tầng bố trí kinh doanh Thương mại shophouse và thương mại tập trung. Block A (Riches Tower) với 440 căn hộ ở và 9 căn shophouse; Block B (Glory Tower) với 440 căn hộ ở và 9 căn shophouse; Block C (Lucky Tower) gồm 300 officitel và 12 căn shophouse.

Công ty đang hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh (Bên liên quan) trong việc xây dựng và triển khai dự án này (Xem trình bày tại phần thuyết minh số V.14 của phần thuyết minh báo cáo tài chính này).

Dự án đã tạm nộp một phần tiền sử dụng đất. Dự án này được Ngân hàng TMCP Tiên Phong tài trợ vốn và cấp hạn mức bảo lãnh cho người mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo số 02-06/TB/TPB/CISOU ngày 02/06/2017. Dự án đã được Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	111.576.104.938	52.002.909.660
Chiết khấu thanh toán (**)	45.550.148.061	34.750.023.214
Chi phí Nhà mẫu	7.024.974.254	-
Cộng	164.151.227.253	86.752.932.874

(*) Chi phí môi giới bán hàng phải trả cho Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land (HTL) theo Hợp đồng số 0407/HĐMG/BTC-HTLAND ký ngày 04/07/2017. Theo hợp đồng này thì 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. HTL sẽ tiến hành công việc tư vấn giá bán và phương thức thanh toán cho Công ty trong quá trình bán các căn hộ. Thời gian của Hợp đồng là từ ngày ký đến khi các căn hộ được bán hết.

(**) Là tiền chiết khấu thanh toán đã được Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh thay mặt Công ty thanh toán cho khách hàng mua căn hộ trong dự án Richmond City của Công ty.

Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn trên sẽ được phân bổ theo doanh thu bán căn hộ trong toàn dự án Richmond City.

8. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lỗ lũy kế	3.374.325.083	3.374.325.083
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ nhận tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ	8.890.226.141	-
Cộng	12.264.551.224	3.374.325.083

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU
207C Nguyễn Xi, Phường 26, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn:</i>	159.999.999.999	159.999.999.999	159.999.999.999	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
- <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	159.999.999.999	159.999.999.999	159.999.999.999	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
<i>Vay dài hạn</i>	106.666.666.669	106.666.666.669	-	213.333.333.331	320.000.000.000	320.000.000.000
	266.666.666.668	266.666.666.668	159.999.999.999	373.333.333.331	480.000.000.000	480.000.000.000

Chi tiết như sau:

Công ty vay vốn dài hạn của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Bến Thành theo Hợp đồng vay số 09/2017/HĐTD/TKKHDNLMN2/01 ngày 05/04/2017, mục đích bổ sung vốn tài trợ cho dự án Richmond City. Hạn mức tín dụng 600.000.000.000 đồng. Thời gian vay 36 tháng. Lãi suất linh hoạt. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, và quyền khai thác tài sản trên đất thuộc dự án Richmond City. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2018 là 266.666.666.668 đồng (trong đó 159.999.999.999 đồng là Vay dài hạn đến hạn trả).

10. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH SX-TM Tân Quốc Hưng	258.265.000	258.265.000	258.265.000	258.265.000
Công ty Cổ phần Cơ Khí Bình Triệu	239.064.887	239.064.887	239.064.887	239.064.887
Các đối tượng khác	32.603.420	32.603.420	38.775.262	38.775.262
Cộng	529.933.307	529.933.307	536.105.149	536.105.149



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là số tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ theo các hợp đồng mua bán căn hộ, để mua các căn hộ trong dự án Richmond City của Công ty.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a/ Phải nộp	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018	Đơn vị tính: VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	24.723.079.992	68.320.195.825	93.043.275.817	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Tạm nộp (*)	3.152.460.775	8.890.226.141	8.047.969.851	3.994.717.065	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.674.550	-	-	6.674.550	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (**)	336.520.716.293	-	168.260.358.147	168.260.358.146	
Thuế đất phi nông nghiệp	-	80.345.378	-	80.345.378	
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-	
Các khoản phải nộp khác	9.344.370	-	-	9.344.370	
Cộng	364.412.275.980	77.293.767.344	269.354.603.815	172.351.439.509	

(*): Là tiền thuế TNDN tạm nộp 1% trên số tiền thu được từ các hợp đồng chuyển nhượng các căn hộ hình thành trong tương lai của dự án Richmond City.

(**): Là tiền sử dụng đất tạm tính theo công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM về phương án xác định giá đất theo giá thị trường đối với khu đất xây dựng của Dự án. Công ty phải nộp tiền sử dụng đất với số tiền 336.520.716.293 đồng cho lô đất tại 207C Nguyễn Xi, Q. Bình Thạnh (Dự án Richmond City).

b/ Phải thu

Phải thu	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Thuế thu nhập cá nhân	42.440.682	3.756.180	1.461.280	40.145.782
	42.440.682	3.756.180	1.461.280	40.145.782

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí môi giới bán dự án (*)	37.761.857.581	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 lãi vay phải trả	360.095.580	-
Chi phí phải trả khác	105.439.979	95.454.545
Cộng	38.227.393.140	210.664.276.739

(*) Là tiền hoa hồng môi giới bán hàng phải trả cho Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land (Xem trình bày tại phần thuyết minh số V.07 của phần thuyết minh báo cáo tài chính này).

14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
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

(*) Là số tiền khách hàng đã nộp theo các hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ trong dự án Richmond City của Công ty.

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác là các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP Đầu tư KD Địa ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Phải trả tiền hợp tác đầu tư (*)	135.352.031.277	135.352.031.277
Công ty CP Hưng Thịnh Incons	Công ty mẹ	Tiền lãi phải trả (**)	-	4.630.000.000

(*) Phải trả tiền hợp tác đầu tư: Công ty ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 70/2014/HĐ-HTĐT (289/BTC-2014) với Hưng Thịnh ngày 04/08/2014 để cùng thực hiện Dự án Richmond City. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận sẽ theo tỷ lệ góp vốn.

(**) Tiền lãi phải trả phát sinh từ tiền đặt cọc của công ty Hưng Thịnh Incons vào Ngân hàng Tiên Phong để mua cổ phiếu phát hành trong năm 2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
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
Phát hành cổ phiếu trong năm trước	285.708.970.000	85.712.691.000				371.421.661.000
Lỗ trong năm trước					(1.059.659.423)	(1.059.659.423)
Phân phối lợi nhuận năm trước					-	-
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
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	86.158.308.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(13.870.762.276)	376.143.883.258
Lỗ trong năm nay					(2.756.462.282)	(2.756.462.282)
Phân phối lợi nhuận trong năm nay					-	-
Số dư cuối năm nay	300.000.000.000	86.158.308.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(16.627.224.558)	373.387.420.976

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2018		01/01/2018	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	95,24%	285.708.970.000	95,24%	285.708.970.000
Các cổ đông khác	4,76%	14.291.030.000	4,76%	14.291.030.000
Cộng	100%	300.000.000.000	100%	300.000.000.000

c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	14.291.030.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	285.708.970.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Thặng dư vốn đầu năm	86.158.308.017	445.617.017
+ Thặng dư vốn tăng trong năm	-	85.712.691.000
+ Thặng dư vốn giảm trong năm	-	-
+ Thặng dư vốn cuối năm	86.158.308.017	86.158.308.017
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d/ Cổ phiếu	31/12/2018	01/01/2018
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	30.000.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/ Cổ phiếu

e/ Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.571.025.926	2.571.025.926
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.285.311.591	1.285.311.591
Cộng	3.856.337.517	3.856.337.517

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	884.943.900
Cộng	-	884.943.900
2. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản thu nhập khác	9.644.808	22.805.000
Cộng	9.644.808	22.805.000
3. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí khác	1.110.072.928	413.135.541
Cộng	1.110.072.928	413.135.541
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.309.450.281	559.347.050
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	2.797.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311.317.279	69.462.161
Chi phí khác bằng tiền	35.266.602	-
Cộng	1.656.034.162	631.606.411
5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.309.450.281	559.347.050
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	2.797.200
Chi phí sử dụng đất	-	336.520.716.293
Chi phí lãi vay	35.350.245.956	31.337.333.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	267.946.741.815	162.168.108.877
Chi phí khác bằng tiền	35.266.602	651.633.221
Cộng	304.641.704.654	531.239.935.974

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Trong năm, Công ty phát sinh lỗ nên không có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Số chi phí thuế thu nhập hiện hành phát sinh trong năm là thuế TNDN tạm nộp 1% phát sinh từ tiền nhận trước của khách hàng mua căn hộ hình thành trong tương lai tại dự án Richmond City của Công ty.

Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Công ty đã ghi nhận chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm như sau:	Năm nay VND
Thuế hoãn lại phát sinh từ doanh thu chưa thực hiện	
- <i>Nhận tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ (chưa ghi nhận doanh thu)</i>	889.022.614.164
- <i>Thuế suất thuế TNDN tạm nộp</i>	1%
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	8.890.226.141

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế TNDN	(2.756.462.282)	(1.059.659.423)
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 phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.756.462.282)	(1.059.659.423)
Cổ phiếu lưu hành đầu năm	30.000.000	1.429.103
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành trong năm	-	9.001.389
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	10.430.492
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (đ/cp)	(92)	(102)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (đ/CP)	(92)	(102)

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Trong năm, ngoại trừ các nghiệp vụ đã thuyết minh ở các phần trên, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ quan trọng với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Chi phí thi công dự án	429.501.787.242
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Chi phí quản lý dự án	12.022.116.769
Công ty CP Hưng Thịnh Land	Bên liên quan	Chi phí hoa hồng môi giới	61.792.130.588

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU
207C Nguyễn Xi, Phường 26, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận
- a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là bất động sản, do đó công ty không lập báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.
- b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Công cụ tài chính

a) Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND
a.1) Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng ngắn hạn	2.307.272.282	(1.033.233.974)	1.033.233.974	(1.033.233.974)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	298.408.568.492	-	681.385.000.000	-
Phải thu khác ngắn hạn	233.194.623.633	-	570.513.487.116	-
Phải thu khác dài hạn	28.700.000.000	-	28.700.000.000	-
Thuế GTGT được khấu trừ	3.898.024.942	-	-	-
Các khoản phải thu của Nhà nước	40.145.782	-	42.440.682	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	281.954.676.500	-	374.704.220.315	-
Cộng	566.508.489.349	(1.033.233.974)	1.656.378.382.087	(1.033.233.974)

a.2) Nợ phải trả tài chính

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND
Phải trả người bán ngắn hạn	529.933.307	536.105.149	889.216.144.836	315.246.077.468
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	172.351.439.509	364.412.275.980	38.227.393.140	210.664.276.739
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	135.700.846.328	548.100.358.361	266.666.666.668	480.000.000.000
Chi phí phải trả				
Phải trả ngắn hạn khác				
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn				
Cộng	1.502.692.423.788	1.918.959.093.697		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

b) Tài sản đảm bảo

Giá trị còn lại của tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày cuối năm như sau:

	31/12/2018
	VND
Tiền gửi ngân hàng	281.608.315.005
Hàng tồn kho	852.616.241.377
Cộng	852.616.241.377

c) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là:

- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản
- Rủi ro thị trường

c.1) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

Các khoản nợ xấu (nếu có) đã được kiểm soát và lập dự phòng đầy đủ.

c.2) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối năm	1.396.025.757.119	106.666.666.669	-	1.502.692.423.788
Phải trả người bán ngắn hạn	529.933.307	-	-	529.933.307
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	889.216.144.836	-	-	889.216.144.836
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	172.351.439.509	-	-	172.351.439.509
Chi phí phải trả ngắn hạn	38.227.393.140	-	-	38.227.393.140
Phải trả khác ngắn hạn	135.700.846.328	-	-	135.700.846.328
Vay và nợ thuê tài chính	159.999.999.999	106.666.666.669	-	266.666.666.668
Số đầu năm	1.598.959.093.697	320.000.000.000	-	1.918.959.093.697
Phải trả người bán ngắn hạn	536.105.149	-	-	536.105.149
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	315.246.077.468	-	-	315.246.077.468
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	364.412.275.980	-	-	364.412.275.980
Chi phí phải trả ngắn hạn	210.664.276.739	-	-	210.664.276.739
Phải trả khác ngắn hạn	548.100.358.361	-	-	548.100.358.361
Vay và nợ thuê tài chính	160.000.000.000	320.000.000.000	-	480.000.000.000

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

c.3) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Kiểm Toán và Kế Toán Hà Nội - CN TP.HCM kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn



Tổng Giám đốc

Cù Hải Long

