



Số: 40./TB-KTXD

Tp.HCM, ngày 06 tháng 3 năm 2019

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
Cổ đông Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**
- Mã chứng khoán : PNT
- Trụ sở chính : Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 đường Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (028) 3517 3674 / 3517 3675 Fax: (028) 3517 2490
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **NGÔ NHƯ HÙNG**
- Chức vụ : Người đại diện theo Pháp luật.

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

❖ **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận công bố Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty (*chi tiết vui lòng xem tài liệu đính kèm*).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 06/3/2019 tại đường dẫn: <http://pntc.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

❖ **Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo tài chính năm 2018 số 63/BCKT/TC/2019/AASCS ngày 28/02/2019 đã kiểm toán.



Ngô Như Hùng



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Báo cáo tài chính

*Cho năm tài chính 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018
đã được kiểm toán*

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG
PHÚ NHUẬN**

Báo cáo tài chính

*Cho năm tài chính 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018
đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 41

030E
C
TRÁCH
TỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
PH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (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 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018..

CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005 và đã trải qua các lần thay đổi sau: đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/7/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/5/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 3/7/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/6/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/9/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 1/8/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 7 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19/9/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 9 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 3/8/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17/9/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 11 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 5/6/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 12 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25/11/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 13 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 12/11/2015

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 là: **92.828.020.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà, trang trí nội ngoại thất, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Lập dự án đầu tư, san lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Xử lý nền móng công trình, thi công ép cọc, xây dựng công trình giao thông, đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp, kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế, phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá;
- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

4. Cấu trúc Công ty

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2018 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2018 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Dương Dũng Nhân	Chủ tịch
Ông:	Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông:	Lê Hữu Sơn	Thành viên
Ông:	Ngô Như Hùng	Thành viên
Ông:	Văn Bá Dương	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông:	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc
Ông:	Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Vũ Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà:	Trần Kim Hoàn	Trưởng ban
Ông:	Lê Hoàng Phi	Thành viên
Ông:	Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên

Đại diện theo pháp luật:

Ông: Ngô Như Hùng

Kế toán trưởng:

Bà: Huỳnh Thị Hoàng Yến

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho 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 cho năm tài chính 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính này;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty .

Tp.HCM, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Chủ tịch



ĐƯƠNG DŨNG NHÂN

Tổng Giám đốc

NGÔ NHƯ HÙNG



Số : 63.../BCKT/TC/2019/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận được lập ngày 20 tháng 02 năm 2019, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 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 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 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 lập 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 Tổng 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến nội dung sau:

Theo thư giải trình của Ban Tổng giám đốc Công ty về công tác cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước: Việc xác định giá trị phần vốn nhà nước giai đoạn từ khi xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển sang Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005 vẫn chưa được các cơ quan chức năng thống nhất phê duyệt giá trị doanh nghiệp. Các ảnh hưởng của việc tăng giảm phần vốn Nhà nước sẽ được Công ty điều chỉnh vào Báo cáo tài chính khi có chính thức kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại ngày 19/09/2005 của Công ty. (Cụ thể theo biên bản kiểm toán nhà nước năm 2014, yêu cầu Công ty phải định giá 11 nền đất của dự án Khu dân cư Rạch Miễu, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM do Công ty đã bán 11 nền đất và đã ghi nhận doanh thu nhưng không có giá vốn để xác định lãi (lỗ) nộp về cho ngân sách nhà nước. Theo chứng thư định giá 11 nền đất trên tại thời điểm 19/09/2005 là 9.350.026.000 đồng, tuy nhiên kết quả thẩm định này đang được cơ quan chức năng xem xét).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 2 năm 2019

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Phó Tổng giám đốc

Lê Văn Tuấn

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0479-2018-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1091-2018-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		190.258.176.338	195.564.314.793
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	19.114.155.787	14.320.365.569
111	1. Tiền		16.114.155.787	14.320.365.569
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		60.579.985.645	61.193.035.835
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	48.028.849.899	32.740.681.909
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		279.823.500	1.656.639.689
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.04	22.308.354.001	34.323.495.553
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.05	(10.037.041.755)	(7.527.781.316)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	110.122.987.081	115.453.402.945
141	1. Hàng tồn kho		110.122.987.081	115.453.402.945
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		441.047.825	4.597.510.444
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.10	302.589.283	285.539.271
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		66.161.913	4.250.326.597
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.13	72.296.629	61.644.576
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		92.488.861.675	93.190.583.811
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.535.147.953	9.535.147.953
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.04	9.535.147.953	9.535.147.953
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		11.547.011.658	11.083.811.948
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.07	11.148.018.061	10.446.043.786
222	- Nguyên giá		17.233.002.470	18.260.163.690
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.084.984.409)	(7.814.119.904)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.07	398.993.597	637.768.162
228	- Nguyên giá		2.661.809.400	2.661.809.400
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.262.815.803)	(2.024.041.238)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.08	36.757.449.791	37.527.659.339
231	- Nguyên giá		43.100.110.694	43.100.110.694
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.342.660.903)	(5.572.451.355)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		33.651.374.182	33.640.334.182
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.09	33.651.374.182	33.640.334.182
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		50.000.000	50.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.02	50.000.000	50.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)			
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	V. Tài sản dài hạn khác		947.878.091	1.353.630.389
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.10	947.878.091	1.353.630.389
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		282.747.038.013	288.754.898.604



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
300	C . NỢ PHẢI TRẢ		141.862.474.319	149.596.350.408
310	I. Nợ ngắn hạn		83.303.617.039	91.690.115.128
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	14.619.758.434	25.399.228.463
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		8.321.495.195	16.255.409.016
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	3.336.719.989	462.646.266
314	4. Phải trả người lao động		426.652.710	489.470.910
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.14	842.930.046	756.518.818
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16	898.727.275	945.918.765
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.15	32.397.080.651	33.351.550.151
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.11	20.400.000.000	11.948.120.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.060.252.739	2.081.252.739
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
330	II. Nợ dài hạn		58.558.857.280	57.906.235.280
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.14	50.197.422.152	50.197.638.152
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.15	4.258.707.870	4.436.069.870
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.11	4.102.727.258	3.272.527.258
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	V.17	140.884.563.694	139.158.548.196
410	I. Vốn chủ sở hữu		124.247.673.948	122.521.658.450
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		92.828.020.000	92.828.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		92.828.020.000	92.828.020.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.106.076.000	2.106.076.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		(5.300.000)	(5.300.000)
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		12.327.938.376	12.327.938.376
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		16.990.939.572	15.264.924.074
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		6.009.221.487	108.302.910
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		10.981.718.085	15.156.621.164
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		16.636.889.746	16.636.889.746
431	1. Nguồn kinh phí		16.636.889.746	16.636.889.746
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		282.747.038.013	288.754.898.604

Tp.HCM, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





ĐOÀN THANH HÀ

HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN

NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	58.035.796.307	18.151.670.579
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		58.035.796.307	18.151.670.579
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	30.124.394.494	9.537.398.287
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.911.401.813	8.614.272.292
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	9.515.972	971.546.549
22	7. Chi phí tài chính	VI.04	2.041.351.246	666.185.221
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.041.351.246	666.185.221
24	8. Chi phí bán hàng	VI.05	296.184.636	
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.05	18.199.245.502	25.069.832.307
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.384.136.401	(16.150.198.687)
31	11. Thu nhập khác	VI.06	6.474.472.248	61.187.115.732
32	12. Chi phí khác	VI.07	66.024.277	21.859.572.608
40	13. Lợi nhuận khác		6.408.447.971	39.327.543.124
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.792.584.372	23.177.344.437
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09	2.784.296.874	2.489.240.572
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		11.008.287.498	20.688.103.865
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	1.186	2.006

Tp.HCM, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN



NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		60.781.858.616	42.452.391.090
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(49.174.131.867)	(75.536.455.057)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(8.218.970.841)	(7.999.824.544)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(2.041.351.246)	(666.185.221)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(248.977.774)	(101.354.222)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		12.711.667.646	23.432.222.461
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.090.663.761)	(5.764.096.894)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.719.430.773	(24.183.302.387)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.207.802.727)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.515.972	101.506.697
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.198.286.755)	101.506.697
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền thu từ đi vay		32.505.600.000	40.962.909.178
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(23.223.520.000)	(29.014.789.178)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.009.433.800)	(3.775.496.690)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(727.353.800)	8.172.623.310
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4.793.790.218	(15.909.172.380)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		14.320.365.569	30.229.537.949
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		19.114.155.787	14.320.365.569

Tp.HCM, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

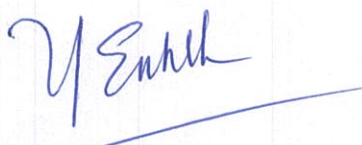
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



ĐOÀN THANH HÀ



HUỖNH THỊ HOÀNG YẾN



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005 và đã trải qua các lần thay đổi sau: đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/7/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/5/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 3/7/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/6/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/9/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 1/8/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 7 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19/9/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 9 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 3/8/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17/9/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 11 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 5/6/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 12 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25/11/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 13 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 12/11/2015

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 là:

92.828.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;

- Kinh doanh nhà, trang trí nội ngoại thất, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);

- Lập dự án đầu tư, san lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);

- Xử lý nền móng công trình, thi công ép cọc, xây dựng công trình giao thông, đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp, kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu;

- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế, phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản).

Đầu giá;

- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

Đầu giá;

- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị

Địa chỉ

Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh

Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh

Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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 ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1 . Chế độ kế toán:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư văn bản hướng dẫn bổ sung.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1 . Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán****a. Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ**

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi 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): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp 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 giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

+ Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

+ Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

b. Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

5011729
CÔNG TY
TRÁCH MIỆM HỮU
HẠN
KỸ THUẬT
XÂY DỰNG
PHÚ NHUẬN
TP. HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế và bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

+ Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

4 . Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại ngoại tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

- **Lập dự phòng phải thu khó đòi:** Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phát sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

5 . 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

6 . Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tồn thất do giảm giá trị.

7. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

12 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13 . Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả :

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

14 . Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

15 . Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

16. 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;
- 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 được xác định tương đối chắc;
- 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 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.

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 hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

17 . Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

18 . 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 hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

19 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

20 . 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 trong hình thức pháp lý.

21 . Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

22 . Công cụ tài chính**a. Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt	3.697.258.583	6.147.695.558
- VND	3.697.258.583	6.147.695.558
Tiền gửi không kỳ hạn	12.416.897.204	8.172.670.011
- Tiền gửi (VND)	12.416.897.204	8.172.670.011
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.000.000.000	
Cộng	19.114.155.787	14.320.365.569

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

02 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018	01/01/2018
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào đơn vị khác	50.000.000	50.000.000
- Công ty CP Gạch Ngói Long Bình	50.000.000	50.000.000
Cộng	50.000.000	50.000.000

(*) Do công ty trên chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty trên tại ngày 30/06/2018 chưa thể xác định được để trình bày trên Báo cáo tài chính theo quy định của Thông tư 200/TT-BTC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG	31/12/2018		01/01/2018	
	a) Ngắn hạn	48.028.849.899	32.740.681.909	
- Công ty CP Era E&C	25.092.604.385	25.092.604.385		
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Yên Khánh	5.000.000.000	5.000.000.000		
- Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đại Thành		1.800.000.000		
- Đối tượng khác	17.936.245.514	848.077.524		
b) Dài hạn				
Cộng	48.028.849.899	32.740.681.909		

04 . PHẢI THU KHÁC	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	22.308.354.001		34.323.495.553	
Tạm ứng (VP + CN)	680.283.800		685.283.800	
Phải thu khác	21.628.070.201		33.638.211.753	
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định (i)	11.894.736.903		11.894.736.903	
- DNTN TM & XD Anh Dũng (ii)	6.227.912.162		6.227.912.162	
- Chi phí cổ phần hóa	1.299.343.244		1.299.343.244	
- Khác	2.206.077.892		14.216.219.444	
b) Dài hạn	9.535.147.953		9.535.147.953	
- DNTN TM & XD Anh Dũng (iii)	9.535.147.953		9.535.147.953	
Cộng	31.843.501.954		43.858.643.506	

**Ghi chú:**

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 06/HDHTDTXD ngày 17/01/2002 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng khu dân cư Thới An, Q12. Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận sẽ chịu chi phí cho phần diện tích 3.483 ha trong tổng số 15 ha, với tỷ lệ thương phẩm là 43,64% (tương đương 72 nền đất). Đến thời điểm 31/12/2017, công ty CP KTXD Phú Nhuận đã ủy quyền cho công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định bàn giao trực tiếp cho khách hàng với số lượng là 59 nền đất.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 02/HDHT/03 ngày 12/05/2003 về việc thực hiện dự án Khu dân cư dọc Hương lộ 33, P.Phú Hữu, Q9, tổng diện tích dự án là 40.272 m², trong đó DNTN TM và SX Anh Dũng tham gia 12.840 m² (tương đương 31,89%), công ty CP KT XD Phú Nhuận tham gia 27.432 m² (tương đương 68,11%). DNTN TM và SX Anh Dũng là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Sau khi hoàn thành, công ty CP KT XD Phú Nhuận sẽ được chia 60 nền đất và phần đất xây dựng chung cư với diện tích 3.279,5 m².

(iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 10/HDHT ngày 08/07/2002 về việc thực hiện dự án khu dân cư Gò Trang, P.Phú Hữu, Q9, tổng diện tích dự án là 8,8 ha, trong đó DNTN TM và SX Anh Dũng tham gia 35%, công ty CP KT XD Phú Nhuận tham gia 65%. DNTN TM và SX Anh Dũng sẽ là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Dự án này đang trong quá trình thoái vốn theo Nghị Quyết Hội đồng Quản Trị số 09/NQ-HDQT ngày 6 tháng 10 năm 2014.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

05 . NỢ XẤU

1. Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu |

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.092.604.385	15.055.562.630	25.092.604.385	17.564.823.069
+ Công ty CP Era E&C	25.092.604.385	15.055.562.630	25.092.604.385	17.564.823.069
- Phải thu cho vay				
Cộng	25.092.604.385	15.055.562.630	25.092.604.385	17.564.823.069

06 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	39.652.656		39.652.656	
- Công cụ, dụng cụ			111.248.000	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	60.619.057.740		73.441.645.318	
- Thành phẩm (*)	39.232.940.455		27.388.856.971	
- Hàng hóa	10.231.336.230		14.472.000.000	
Cộng	110.122.987.081		115.453.402.945	

Ghi chú: (*)

Thành phẩm

	31/12/2018	01/01/2018
- Chung cư Rạch Miễu	5.528.129.131	5.528.129.131
- Đất nền khu dân cư Hương Lộ 33	21.860.727.840	21.860.727.840
- Đất nền CMT8, quận 10	11.844.083.484	
Cộng	39.232.940.455	27.388.856.971

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	11.043.152.882	1.439.356.500	5.002.831.938	445.543.705	329.278.665	18.260.163.690
2. Số tăng trong năm			1.126.980.909	314.084.963		1.441.065.872
- Mua trong năm			1.126.980.909			1.126.980.909
- Tặng khác				314.084.963		314.084.963
3. Số giảm trong năm		105.500.000	1.874.120.802	244.303.145	244.303.145	2.468.227.092
- Thanh lý, nhượng bán		105.500.000	1.874.120.802		192.303.145	2.171.923.947
- Giảm khác				244.303.145	52.000.000	296.303.145
4. Số dư cuối năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	515.325.523	84.975.520	17.233.002.470
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	933.849.460	1.410.544.232	4.735.210.396	405.237.151	329.278.665	7.814.119.904
2. Khấu hao trong năm	220.975.620	9.995.004	243.145.979	264.974.994		739.091.597
- Khấu hao trong năm	220.975.620	9.995.004	243.145.979	20.671.849		494.788.452
- Tặng khác				244.303.145		244.303.145
3. Giảm trong năm		105.500.000	1.874.120.802	244.303.145	244.303.145	2.468.227.092
- Thanh lý, nhượng bán		105.500.000	1.874.120.802			1.979.620.802
- Giảm khác				244.303.145	244.303.145	488.606.290
4. Số dư cuối năm	1.154.825.080	1.315.039.236	3.104.235.573	425.909.000	84.975.520	6.084.984.409
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	10.109.303.422	28.812.268	267.621.542	40.306.554		10.446.043.786
2. Tại ngày cuối năm	9.888.327.802	18.817.264	1.151.456.472	89.416.523		11.148.018.061

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.080.023.374 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.343.709.297 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm				2.661.809.400		2.661.809.400
2. Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tặng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm				2.661.809.400		2.661.809.400
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm				2.024.041.238		2.024.041.238
2. Khấu hao trong năm				238.774.565		238.774.565
- Khấu hao trong năm				238.774.565		238.774.565
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm				2.262.815.803		2.262.815.803
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm				637.768.162		637.768.162
2. Tại ngày cuối năm				398.993.597		398.993.597

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

08 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) BĐS đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	33.315.135.487	9.361.765.863	9.361.765.863	33.315.135.487
- Quyền sử dụng đất (*)	23.422.988.917		9.361.765.863	14.061.223.054
- Nhà cửa vật kiến trúc	9.892.146.570	9.361.765.863		19.253.912.433
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	5.572.451.355	770.209.548		6.342.660.902
- Quyền sử dụng đất	2.394.508.793	281.224.464		2.675.733.257
- Nhà cửa vật kiến trúc	3.177.942.562	488.985.084		3.666.927.646
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	27.742.684.132			26.972.474.585
- Quyền sử dụng đất	21.028.480.124			11.385.489.797
- Nhà	6.714.204.008			15.586.984.787
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

(*) Là quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại số 127 Trần Huy Liệu, P15, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

Nguyên giá tài sản bất động sản đầu tư cho thuê tăng, giảm trong năm là do phân loại lại.

b) BĐS đầu tư năm giữ chờ tăng giá

Nguyên giá	9.784.975.207			9.784.975.207
- Quyền sử dụng đất	423.209.344			423.209.344
- Nhà	9.361.765.863			9.361.765.863
- Cơ sở hạ tầng				
Tổn thất do suy giảm giá trị				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	9.784.975.207			9.784.975.207
- Quyền sử dụng đất	423.209.344			423.209.344
- Nhà	9.361.765.863			9.361.765.863
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú: tài sản là 6 căn Eratown tại chung cư Kỳ Nguyên, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

09 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2018	01/01/2018
Xây dựng cơ bản		
- Khu nghỉ dưỡng Cận Giờ (i)	16.997.000.536	16.985.960.536
- Dự án cầu đường Trần Kế Xương (ii)	2.065.194.746	2.065.194.746
- Dự án công hộp (ii)	14.571.695.000	14.571.695.000
- Nhà hàng Hoa Lan	17.483.900	17.483.900
Cộng	33.651.374.182	33.640.334.182

(i) Dự án Khu nghỉ dưỡng Cận Giờ đã tạm ngưng xây dựng và tìm đối tác để chuyển nhượng lại theo Nghị quyết số 09/NQ-HDQT ngày 6 tháng 10 năm 2014 của HDQT

(ii) Là chi phí xây dựng dang dở của Công trình cầu đường Trần Kế Xương, tuyến công hộp khu Rạch Miễu do Ban quản lý khu dân cư Rạch Miễu thực hiện. Công trình đang chờ quyết toán để thực hiện bàn giao

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
a) Ngắn hạn	302.589.283	285.539.271
Công cụ, dụng cụ	302.589.283	285.539.271
b) Dài hạn	947.878.091	1.353.630.389
Công cụ, dụng cụ	733.653.091	1.022.555.389
Chi phí khác	214.225.000	331.075.000
Cộng	1.250.467.374	1.639.169.660



CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn - VND	11.948.120.000	11.948.120.000	31.600.000.000	23.148.120.000	20.400.000.000	20.400.000.000
- Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội	11.948.120.000	11.948.120.000	31.600.000.000	23.148.120.000	20.400.000.000	20.400.000.000
Vay dài hạn - VND	3.272.527.258	3.272.527.258	905.600.000	75.400.000	4.102.727.258	4.102.727.258
- Trần Văn Giỏi (*)	3.272.527.258	3.272.527.258	905.600.000	75.400.000	3.272.527.258	3.272.527.258
- Ngân hàng VPBank-CN TPHCM					830.200.000	830.200.000
Cộng	15.220.647.258	15.220.647.258	32.505.600.000	23.223.520.000	24.502.727.258	24.502.727.258

Ghi chú: Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
+ Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	HĐ số 09/2017/HĐHM - PN/SHB.130111 ngày 11/04/2017	Hạn mức vay: 12.000.000.000đ Hạn mức bảo lãnh: 15.000.000.000đ	6 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Quyền SD đất và tài sản gắn liền với đất tại số 45 đường Hoa Lan
+ Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	04/HĐTD-CCGTG- DN/SHB.13011	5.800.000.000	Từ 18/02/2018 đến 25/07/2018	9,6%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Cầm cố
+ Ngân hàng VPBank-CN TPHCM	HĐ số SME/HCM/18/0127/H DTD ngày 2/8/2018	905.600.000	Từ 02/8/2018 đến 02/8/2022	7,8%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Giấy tờ xe

011729
CÔNG TY
PHIẾM HỮU
VỤ TƯ
LỆNH KẾ T
KIỂM TOÁN
TÀI CHÍNH
TP.HỒC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

(*) Khoản huy động của ông Trần Văn Giới theo biên bản thỏa thuận ngày 26 tháng 4 năm 2013 để thanh toán lương công nhân và theo bảng thỏa thuận ngày 1 tháng 10 năm 2014, khoản vay này sẽ được thanh toán khi công ty nhận được tiền từ Chủ đầu tư dự án tài định cư Bình Khánh, Q2 và không tính lãi vay kể từ ngày ký bản thỏa thuận này, khoản vay không có tài sản thế chấp. Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty vẫn chưa thanh toán khoản nợ này, do thời hạn vay đã quá 12 tháng. Công ty chuyển khoản nợ từ ngân hàng sang dài hạn để theo dõi.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	14.619.758.434	14.619.758.434	25.399.228.463	25.399.228.463
- Công ty CP Thuốc Sát Trùng Việt Nam	5.280.888.695	5.280.888.695	5.780.888.695	5.780.888.695
- Công ty TNHH SX TM DV Yên Khánh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV	5.968.858.000	5.968.858.000	16.872.247.000	16.872.247.000
- Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	501.060.000	501.060.000	2.500.000	2.500.000
- Công ty CP Kiến Trúc Trí Tín	507.970.000	507.970.000	303.985.000	303.985.000
- Công ty TNHH Xây Dựng Cơ Điện Hưng Phú	218.181.818	218.181.818	218.181.818	218.181.818
- Đối tượng khác	642.799.921	642.799.921	721.425.950	721.425.950
b) Dài hạn				
Cộng	14.619.758.434	14.619.758.434	25.399.228.463	25.399.228.463



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**a) Phải nộp**

	Số cuối năm	Số phát sinh trong năm	Số đã giảm trong năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.992.732.430	2.784.296.874	248.977.774	457.413.330
Thuế thu nhập cá nhân vãng lai	1.696.000	43.685.512	47.057.712	5.068.200
Thuế TN từ đầu tư vốn		275.661.975	275.661.975	
Thuế GTGT	342.291.559	6.505.553.389	6.163.261.830	
Thuế khác				
Phí, lệ phí và phải nộp khác		111.772.044	111.772.044	
Cộng	3.336.719.989	9.720.969.794	6.846.731.335	462.481.530

b) Phải thu

	Số cuối năm	Số phát sinh trong năm	Số đã giảm trong năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân CB-CNV	72.296.629	297.138.808	286.322.019	61.479.840
Thuế tài nguyên				
Cộng	72.296.629	297.138.808	286.322.019	61.479.840

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2018	01/01/2018
a) Ngắn hạn	842.930.046	756.518.818
Trích trước chi phí hoạt động tư vấn thiết kế	842.930.046	756.518.818
b) Dài hạn	50.197.422.152	50.197.638.152
Trích trước chi phí dự án đầu tư (*)	50.197.422.152	50.197.638.152
Cộng	51.040.352.198	50.954.156.970

Ghi chú: (*) Là khoản trích trước chi phí dự án đầu tư Hạ tầng khu dân cư Rạch Miễu quận Phú Nhuận từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
a) Ngắn hạn	32.397.080.651	33.351.550.151
Tài sản thừa chờ giải quyết	79.026.951	79.026.951
Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.318.053.700	33.272.523.200
- Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	28.893.646.655	28.893.646.655
- Phải trả khác	3.424.407.045	4.378.876.545
b) Dài hạn	4.258.707.870	4.436.069.870
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.987.807.870	3.987.807.870
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	3.783.057.870	3.783.057.870
- Công ty TNHH TM DV Giải trí Hòa Bình	204.750.000	204.750.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	270.900.000	448.262.000
Cộng	36.655.788.521	37.787.620.021

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: không có

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2018	01/01/2018
a) Ngắn hạn	898.727.275	945.918.765
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	703.272.727	703.291.490
+ Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây dựng và Xây lắp TM BMC	181.818.182	181.818.182
+ Các đối tượng khác	13.636.366	60.809.093
b) Dài hạn	898.727.275	945.918.765
Cộng	898.727.275	945.918.765

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	21.259.127.990	(4.416.589.210)	111.771.334.780
Tăng vốn trong năm trước						
Lãi trong năm trước				2.068.810.386	20.688.103.865	20.688.103.865
Tăng khác					11.000.000.000	13.068.810.386
Giảm vốn trong năm trước						
Trích quỹ từ lợi nhuận						
Lỗ trong năm trước						
Chia cổ tức						
Chi phí hoạt động và thù lao HĐQT						
Giảm khác				(11.000.000.000)	(4.784.916.547)	(15.784.916.547)
Số dư đầu năm nay	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	12.327.938.376	15.264.924.074	122.521.658.450
Tăng vốn trong năm nay						
Lãi trong năm nay						
Tăng khác						
Giảm vốn trong năm nay						
Lỗ trong năm nay						
Chia cổ tức						
Chi phí hoạt động và thù lao HĐQT						
Giảm khác						
Số dư cuối năm	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	12.327.938.376	16.990.939.572	124.247.673.948

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

	<u>31/12/2018</u>	%	<u>01/01/2018</u>	%
17 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu				
Vốn góp của công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%
Cộng	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%
17 . 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận				
	<u>Kỳ này</u>		<u>Năm trước</u>	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:				
- Vốn góp đầu năm	92.828.020.000		92.828.020.000	
- Vốn góp tăng trong năm				
- Vốn góp giảm trong năm				
- Vốn góp cuối năm	92.828.020.000		92.828.020.000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9.282.272.000		6.497.590.400	
17 . 4. Cổ phiếu	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành				
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.281.742		9.281.742	
- Cổ phiếu phổ thông	9.281.742		9.281.742	
- 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	9.281.742		9.281.742	
- Cổ phiếu phổ thông	9.281.742		9.281.742	
- Cổ phiếu ưu đãi				
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu				
17 . 5. Các quỹ của công ty:	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
Quỹ đầu tư phát triển	12.327.938.376		12.327.938.376	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.060.252.739		2.081.252.739	
17 . 6. Nguồn kinh phí	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	16.636.889.746		16.636.889.746	
<i>Đây là nguồn kinh phí ngân sách cấp cho Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu thực hiện các dự án.</i>				
	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
Dự án cầu đường Trần Kế Xương	2.064.927.746		2.064.927.746	
Dự án công hợp	14.571.962.000		14.571.962.000	
Cộng	16.636.889.746		16.636.889.746	
18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Không có				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**01. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu bán hàng (TS cho thuê)	10.357.526.192	9.723.799.670
Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn, thiết kế)	1.938.311.553	3.950.027.274
Doanh thu hợp đồng xây dựng		3.870.312.103
Doanh thu BĐS	45.474.745.898	514.170.000
Doanh thu khác	265.212.664	93.361.532
Cộng	58.035.796.307	18.151.670.579

02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
Giá vốn của hàng hóa đã bán (TS cho thuê)	805.401.216	805.401.216
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (tư vấn, thiết kế)	1.702.702.141	3.682.976.492
Giá vốn hợp đồng xây dựng		4.449.389.046
Giá vốn BĐS	27.357.639.382	514.170.000
Giá vốn khác	258.651.755	85.461.533
Cộng	30.124.394.494	9.537.398.287

03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.515.972	101.506.697
Chiết khấu thanh toán được hưởng		870.039.852
Cộng	9.515.972	971.546.549

04. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền vay	2.041.351.246	666.185.221
Cộng	2.041.351.246	666.185.221

05. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
05.1. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	296.184.636	
Cộng	296.184.636	
05.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	10.762.738.671	11.443.555.336
Chi phí vật liệu quản lý	208.619.960	225.008.875
Chi phí đồ dùng văn phòng	926.125.807	771.409.684
Khấu hao TSCĐ	733.563.017	847.319.533
Thuế phí và lệ phí	93.762.707	111.111.655
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	2.509.260.439	7.527.781.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.617.769.601	2.095.322.556
Các chi phí khác	1.347.405.300	2.048.323.352
Cộng	18.199.245.502	25.069.832.307

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

06 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
Hoạt động HTKD	5.725.000.000	57.764.418.397
Chuyển nhượng HĐ Đặt cọc		1.704.357.273
Thanh lý công cụ dụng cụ	707.207.800	1.664.754.545
Phạt do vi phạm hợp đồng	42.256.000	35.724.438
Các khoản khác	8.448	17.861.079
Cộng	6.474.472.248	61.187.115.732

07 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
Hoạt động HTKD		19.163.364.647
Thanh lý công cụ dụng cụ		2.124.161.821
Các khoản bị phạt	66.024.277	572.046.140
Cộng	66.024.277	21.859.572.608

08 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.134.745.767	996.418.559
Chi phí nhân công	10.762.738.671	11.443.555.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	733.563.017	847.319.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.391.507.192	2.160.098.116
Chi phí khác bằng tiền	1.269.179.405	1.699.270.044
Cộng	16.291.734.052	17.146.661.588

09 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.784.296.874	2.489.240.572
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.784.296.874	2.489.240.572

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	11.008.287.498	20.688.103.865
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		2.068.810.386
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.281.742	9.281.742
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.186	2.006

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

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

Trong kỳ, Công ty không có các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm Năm 2018

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường 32.505.600.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm Năm 2018

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 23.223.520.000

01 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có

02 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có

02 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

03 Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Thù lao và tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt	1.605.267.500	1.526.310.000

b. Giao dịch với các bên liên quan khác:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn

Trong kỳ, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị giao dịch (VND)</u>
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Trả tiền mua căn hộ SGCC – Bình Quới 2	17.366.757.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị khoản phải trả (VND)</u>
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Chi phí cổ phần hóa	28.893.646.655
	Tiền mua căn hộ SGCC – Bình Quới 2	5.968.858.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

04 . Thông tin bộ phận

a. Khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam

b. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty chủ yếu là hoạt động BĐS, Xây dựng, thiết kế và cho thuê tài sản

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý của Công ty, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán theo các lĩnh vực kinh doanh khác nhau do đó báo cáo bộ phận theo các lĩnh vực như sau:

- Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty

Năm 2017

Chỉ tiêu	BDS	Cho thuê TS	Xây dựng	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	514.170.000	9.723.799.670	3.870.312.103	4.043.388.806	18.151.670.579
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	514.170.000	9.723.799.670	3.870.312.103	4.043.388.806	18.151.670.579
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	514.170.000	805.401.216	4.449.389.046	3.768.438.025	9.537.398.287
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					25.069.832.307
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		8.918.398.454	(579.076.943)	274.950.781	(16.455.560.015)
Doanh thu hoạt động tài chính					971.546.549
Chi phí tài chính					666.185.221
Thu nhập khác					61.187.115.732
Chi phí khác					21.859.572.608
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					2.489.240.572
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.918.398.454	(579.076.943)	274.950.781	20.688.103.865

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác

Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018			Tổng cộng	
	BĐS	Cho thuê TS	Xây dựng		Khác
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	45.474.745.898	10.357.526.192		2.203.524.217	58.035.796.307
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.474.745.898	10.357.526.192		2.203.524.217	58.035.796.307
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	27.357.639.382	805.401.216		1.961.353.896	30.124.394.494
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					18.495.430.138
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.117.106.516	9.552.124.976		242.170.321	9.415.971.675
Doanh thu hoạt động tài chính					9.515.972
Chi phí tài chính					2.041.351.246
Thu nhập khác					6.480.355.357
Chi phí khác					71.907.386
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					2.784.296.874
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.117.106.516	9.552.124.976		242.170.321	11.008.287.498
05 . Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính					
	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý		
	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.114.155.787		14.320.365.569		14.320.365.569
Phải thu khách hàng	48.028.849.899	(10.037.041.755)	32.740.681.909	(7.527.781.316)	25.212.900.593
Trả trước cho người bán	279.823.500		1.656.639.689		1.656.639.689
Các khoản phải thu khác	31.843.501.954		43.858.643.506		43.858.643.506
Đầu tư tài chính dài hạn	50.000.000		50.000.000		50.000.000
Cộng	99.316.331.140	(10.037.041.755)	92.626.330.673	(7.527.781.316)	85.098.549.357

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý
	31/12/2018	01/01/2018	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>
		<i>Dự phòng</i>	
Nợ phải trả tài chính			
Phải trả cho người bán	14.619.758.434	25.399.228.463	14.619.758.434
Người mua trả tiền trước	8.321.495.195	16.255.409.016	8.321.495.195
Vay và nợ	24.502.727.258	15.220.647.258	24.502.727.258
Phải trả người lao động	426.652.710	489.470.910	426.652.710
Các khoản phải trả khác	36.655.788.521	37.787.620.021	36.655.788.521
Cộng	84.526.422.118	95.152.375.668	84.526.422.118

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán, người lao động, có phiếu chuyển đổi và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

06 . Mục đích và chính sách quản lý rủi ro của Công ty**a. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

- *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

- *Tiền gửi ngân hàng*

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.

b. Rủi ro thanh khoản

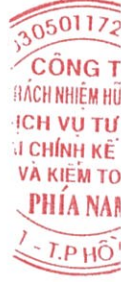
Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Phải trả cho người bán	14.619.758.434			14.619.758.434
Người mua trả tiền trước	8.321.495.195			8.321.495.195
Vay và nợ	20.400.000.000	4.102.727.258		24.502.727.258
Chi phí phải trả	842.930.046	50.197.422.152		51.040.352.198
Trái phiếu chuyển đổi				
Các khoản phải trả phải nộp khác	32.397.080.651	4.258.707.870		36.655.788.521
Cộng	76.581.264.326	58.558.857.280		135.140.121.606



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

07 . Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán, 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.

08 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2017 kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Tp.HCM, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu

ĐOÀN THANH HÀ

Kế toán trưởng

HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN

Tổng Giám đốc

NGÔ NHƯ HÙNG