

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**
1901 (Tầng 19) Mê Linh Point Tower, số 02 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Q.1
MST: 0305087904

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2018

- 1 - Bảng cân đối kế toán
- 2 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- 3 - Lưu chuyển tiền tệ
- 4 - Thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		81,333,153,583	165,596,802,294
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		13,237,155,058	8,035,252,412
1. Tiền	111	VI.01	13,237,155,058	8,035,252,412
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55,297,230,292	147,006,950,593
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	28,708,820,786	109,128,970,353
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8,076,482,195	1,200,827,340
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04.a	18,511,927,311	36,677,152,900
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05		
IV. Hàng tồn kho	140	VI.07		
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12,798,768,233	10,554,599,289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13.a	105,433,803	167,889,902
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,693,334,430	10,386,709,387
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17.b		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14.a		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,096,391,477,282	1,073,928,591,009
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04.b		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		190,886,740,252	191,795,146,048

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	4,132,060,739	4,331,872,784
- Nguyên giá	222		6,559,513,576	6,559,513,576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2,427,452,837)	(2,227,640,792)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	186,754,679,513	187,463,273,264
- Nguyên giá	228		191,510,130,909	191,510,130,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4,755,451,396)	(4,046,857,645)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	275,818,742,966	277,655,460,383
- Nguyên giá	231		292,666,703,392	292,666,703,392
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(16,847,960,426)	(15,011,243,009)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.08	156,586,132,029	132,754,826,207
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08.a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08.b	156,586,132,029	132,754,826,207
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		473,099,862,035	471,723,158,371
1. Đầu tư vào công ty con	251		186,013,720,000	181,013,720,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		264,233,939,422	264,233,939,422
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28,500,000,000	28,500,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(5,647,797,387)	(2,024,501,051)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24.a		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14.b		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,177,724,630,865	1,239,525,393,303
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		129,261,772,680	183,773,123,122
I. Nợ ngắn hạn	310		17,807,814,331	57,669,634,775
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16.a	3,030,072,660	5,129,959,330
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		92,094,188	40,863,735
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17.a	3,359,440,147	4,984,790,261
4. Phải trả người lao động	314		508,070,553	302,148,865
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	1,984,549,306	5,207,066,667
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20.a	151,352,277	280,457,737
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	7,814,635,184	41,507,448,165
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		867,600,016	216,900,015
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23.a		

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		111,453,958,349	126,103,488,347
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20.b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b	618,725,000	477,155,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		110,835,233,349	125,626,333,347
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24.b		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23.b		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,048,462,858,185	1,055,769,222,264
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	1,048,462,858,185	1,055,769,222,264
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469,161,000)	(469,161,000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35,431,019,185	42,737,383,264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42,737,383,264	26,461,906,576
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(7,306,364,079)	16,275,476,688
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	VI.28		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,177,724,630,865	1,239,542,345,386

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Lập, Ngày 28 tháng 01 năm 2019
Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)


Nguyễn Nhân Bảo

- Số chứng chỉ hành nghề:
- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2018		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm Nay	Năm Trước	2018	2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	7,436,328,609	22,117,589,888	162,744,756,897	40,058,029,178
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26				0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	7,436,328,609	22,117,589,888	162,744,756,897	40,058,029,178
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	6,819,904,603	12,383,618,750	132,061,351,489	23,502,356,017
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		616,424,006	9,733,971,138	30,683,405,408	16,555,673,161
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	8,509,225	7,157,178,706	4,203,583,031	29,980,869,026
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	6,135,977,162	3,148,014,431	16,894,267,816	11,260,500,518
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,436,180,826	3,148,014,431	11,817,499,227	11,260,500,518
8. Chi phí bán hàng	24					0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,846,858,847	2,262,499,657	9,831,300,979	7,472,779,367
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(8,357,902,778)	11,480,635,756	8,161,419,644	27,803,262,302
11. Thu nhập khác	31		0	0	7,373,118,750	8,800,000
12. Chi phí khác	32		377,125,082	934,378,423	377,125,082	1,608,032,273
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(377,125,082)	(934,378,423)	6,995,993,668	(1,599,232,273)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(8,735,027,860)	10,546,257,333	15,157,413,312	26,204,030,029
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	(1,652,730,442)	1,841,597,857	3,182,483,131	5,163,104,339
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(7,082,297,418)	8,704,659,476	11,974,930,181	21,040,925,690
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			87	118	215
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(70)			

Ghi chú: () Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần*

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

Giám đốc
(Ký, họ tên)



AN DƯƠNG THẢO ĐIỆN

QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Số KTD: 0305087904

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI

BẤT ĐỘNG SẢN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		163,380,741,992	42,373,580,790
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(61,961,401,942)	(78,318,347,794)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,675,352,923)	(2,258,775,373)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(14,030,294,686)	(14,189,547,269)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4,417,103,317)	(4,554,726,935)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		66,380,419,784	201,493,425,857
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(105,805,833,259)	(267,542,516,938)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		40,871,175,649	(122,996,907,662)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(6,233,090,909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(297,250,000,001)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			397,250,000,001
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5,000,000,000)	(20,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5,000,000,000)	73,766,909,091
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			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		16,700,000,000	1,526,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(51,567,599,988)	(26,291,299,989)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34,867,599,988)	(24,765,299,989)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1,003,575,661	(73,995,298,560)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12,233,579,397	86,228,877,957
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VIII	13,237,155,058	12,233,579,397

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan



Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Nhân Bảo

- Số chứng chỉ hành nghề:
- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 12 ngày 02 tháng 04 năm 2018.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái đò, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính Địa điểm
1901(Tầng 19) Mê Linh Point Tower, Số 02 Ngõ Đức Kế, Phường Bến Nghé ,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

3. 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng 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 báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi 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 kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thoả mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thoả mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không tiến hành trích khấu hao với các tài sản này.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. 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 giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty 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.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
1. Tiền		
Tiền mặt	3.268.880.361	1.666.656.597
Tiền gửi ngân hàng	9.968.274.697	10.566.922.800
Cộng	<u>13.237.155.058</u>	<u>12.233.579.397</u>
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Các khoản phải thu khách hàng	28.708.820.786	18.351.949.495
Cộng	<u>28.708.820.786</u>	<u>18.351.949.495</u>
3. Trả trước người bán		
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
a. Trả trước người bán ngắn hạn	3.030.072.660	29.456.751.358
b. Trả trước người bán dài hạn		-
Cộng	<u>3.030.072.660</u>	<u>29.456.751.358</u>
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
-		
Cộng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Các khoản phải thu khác

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	18.511.927.311	-	44.574.280.490	-
- Ký quỹ, ký cược	683.190.000	-	795.010.000	-
- Phải thu về tiền lãi cho vay	-	-	6.730.297.900	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	17.344.796.000	-	28.560.930.000	-
- CT TNHH Miền Đông Thảo	-	-	309.962.400	-
Phải thu khác	483.941.311	-	1.594.912	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	18.511.927.311	-	44.574.280.490	-

6. Chi phí trả trước

	31/12/2018	31/12/2017
a. Ngắn hạn	105.433.803	130.957.565
- Các khoản khác	105.433.803	130.957.565
b. Dài hạn	-	-
Cộng	105.433.803	130.957.565

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	254.511.758	6.216.018.182	88.983.636	6.559.513.576
Mua trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	254.511.758	6.216.018.182	88.983.636	6.559.513.576
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	230.272.552	1.331.054.901	42.637.998	1.603.965.451
Khấu hao trong năm	24.239.206	777.002.268	22.245.912	823.487.386
Số dư cuối năm	254.511.758	2.108.057.169	64.883.910	2.427.452.837
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	24.239.206	4.884.963.281	46.345.638	4.955.548.125
Tại ngày cuối năm	0	4.107.961.013	24.099.726	4.132.060.739

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	233.535.130.909	22.675.000.000	256.210.130.909
Giảm khác	(64.700.000.000)		(64.700.000.000)
Số dư cuối năm	168.835.130.909	22.675.000.000	191.510.130.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	1.921.076.392	1.921.076.392
Khấu hao trong năm	-	2.834.375.004	2.834.375.004
Số dư cuối năm	-	4.755.451.396	4.755.451.396
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	233.535.130.909	20.753.953.608	254.289.054.517
Tại ngày cuối kỳ	168.835.130.909	17.919.548.604	186.754.679.513

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	72.317.985.000	220.348.718.392	292.666.703.392
Do mua sắm	-		
Số dư cuối kỳ	72.317.985.000	220.348.718.392	292.666.703.392
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	9.501.090.758	9.501.090.758
Khấu hao trong kỳ	-	7.346.869.668	7.346.869.668
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	16.847.960.426	16.847.960.426
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	72.317.985.000	210.847.627.634	283.165.612.634
Tại ngày cuối kỳ	72.317.985.000	203.500.757.966	275.818.742.966

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Dự án Quận 9		48.015.090.909
- Dự án Aurora Quốc Hương	156.252.709.301	105.620.311.551
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	333.422.728	165.127.272
Cộng	<u>156.586.132.029</u>	<u>153.800.529.732</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dự phòng
* Đầu tư vào Công ty con	186.013.720.000	-	252.861.134.407	-
- Công Ty CP KDL Đảo San Hồ	144.013.720.000		139.013.720.000	
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest	42.000.000.000		42.000.000.000	
- Công Ty CP Cơ Khí Ngân Hàng			71.847.414.407	
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	264.233.939.422	-	213.628.054.755	-
- Công Ty CP Cơ Khí Ngân Hàng	50.605.884.667		(2.365.154.684)	
- Công Ty CP SX và TM Phương Đông	213.628.054.755		213.628.054.755	
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	28.500.000.000	(800.582.830)
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000		28.500.000.000	(800.582.830)
Cộng	478.747.659.422	-	494.989.189.162	(800.582.830)

(**) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2016. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• **Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2018:**

	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	Công ty con	Quận 1 -TP. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
- Công Ty CP KDL Đảo San Hồ	Công ty con	Ninh Vân, Khánh Hòa	99 %	99 %	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ Phần Cơ Khí Ngân Hàng	Công ty liên kết	Quận Tân Bình- TP HCM	36%	36%	Sản xuất thiết bị hệ thống an ninh
- Công Ty CP SX và TM Phương Đông	Công ty liên kết	Quận 5, TP HCM	30,88%	30,88%	Sản xuất, thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	Quận 1 -TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	3.030.072.660	3.030.072.660	4.580.458.563	4.580.458.563
b. Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	3.030.072.660	3.030.072.660	4.580.458.563	4.580.458.563

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu kỳ	Phải nộp 1/10/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Phải thu cuối kỳ	Phải nộp 31/12/2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.835.213.573	63.388.985	1.716.119.427	-	3.182.483.131
Thuế thu nhập cá nhân	-	149.576.688	98.490.664	71.110.336	-	176.957.016
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	4.984.790.261	161.879.649	1.787.229.763	-	3.359.440.147

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lãi vay phải trả	1.984.549.306	2.490.216.667
		-
Cộng	<u>1.984.549.306</u>	<u>2.490.216.667</u>

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Kinh phí công đoàn	51.588.229	56.213.205
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.159.974.250	1.656.432.167
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.603.072.705	108.387.827.767
Cộng	<u>7.814.635.184</u>	<u>110.100.473.139</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018		Trong kỳ		01/10/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	867.600.016		867.599.998	216.899.997	216.900.015	216.900.015
- Các khoản vay dài hạn từ 1 năm trở xuống						
- Ngân hàng Hong Leong (1)	867.600.016				216.900.015	216.900.015
+ Ngân hàng Seabank (2)	305.199.996		305.199.996	76.299.999	76.299.999	72.299.999
	562.400.020		562.400.002	140.599.998	140.600.016	140.600.016
b. Vay dài hạn	110.835.233.349		306.000.000	14.867.599.998	125.626.333.347	125.626.333.347
- Từ 1 năm đến 5 năm	110.835.233.349				125.626.333.347	125.626.333.347
- Ngân hàng Hong Leong (1)	686.700.011			305.199.996	991.900.007	991.900.007
- Ngân hàng Seabank (2)	515.533.338			562.400.002	1.077.933.340	1.077.933.340
- Trái Phiếu phát hành (3)	109.633.000.000		76.500.000	14.000.000.000	123.556.500.000	123.556.500.000
Cộng	111.702.833.365		944.099.998	15.084.499.995	125.843.233.362	125.843.233.362

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại thời điểm 31/12/2018:

- (1) Vay dài hạn ngân hàng TNHH MTV Hong leong Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số HCM/2017/031/VF/HDTĐ ký ngày 6/2/2017, Số tiền cho vay 1.526.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay 7,5%/năm trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất sau thời gian đó sẽ là Lãi suất cơ bản của ngân hàng cộng với biên độ 2,6%/năm. Mục đích vay mua xe ô tô Ford Explorer. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- (2) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTD-TDHD/DN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay: trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- (3) Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/1016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	967.765.350.000	(469.161.000)	46.972.127.728	1.014.268.316.728
Tăng vốn	43.535.650.000			43.535.650.000
Lãi trong năm trước	-	-	20.501.383.258	20.501.383.258
Thù lao HĐQT, BKS			(39.999.996)	(39.999.996)
Trả cổ tức			(43.535.650.000)	(43.535.650.000)
Tăng khác			212.494.666	212.494.666
Số dư cuối năm	1.011.301.000.000	(469.161.000)	24.110.355.656	1.034.942.656
KỲ NÀY				
Số dư tại 1/10/2018	1.013.501.000.000	(469.161.000)	42.737.383.264	1.055.769.222.264
Tăng vốn				
Lãi trong kỳ			(7.082.297.418)	(7.082.297.418)
Tăng khác				
Thù lao HĐQT, BKS			(224.066.661)	(224.066.661)
Số dư tại 31/12/2018	1.013.501.000.000	(469.161.000)	35.431.019.185	1.048.462.858.185

17.2. Cổ phiếu

	Cuối kỳ Cổ phiếu	Đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
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	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	1/10/2018- 31/12/2018	1/10/2017- 31/12/2017
Doanh thu	7.436.328.609	22.117.589.888
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	7.436.328.609	22.117.589.888

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Các khoản giảm trừ		-
Doanh thu thuần	7.436.328.609	22.117.589.888
2. Giá vốn hàng bán		
	1/10/2018- 31/12/2018	1/10/2017- 31/12/2017
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	6.819.904.603	12.383.618.750
Cộng	6.819.904.603	12.383.618.750
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	1/10/2018- 31/12/2018	1/10/2017- 31/12/2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		351.571.584
Lãi chênh lệch tỷ giá		-
Lãi chuyển nhượng cổ phần		3.600.000.000
Cổ tức được nhận		3.205.607.122
Cộng		7.157.178.706
Chi phí tài chính		
	1/10/2018- 31/12/2018	1/10/2017- 31/12/2017
Lãi tiền vay	2.436.180.826	3.071.514.431
Dự phòng các khoản đầu tư	3.623.296.336	
Chi phí khác	76.500.000	76.500.000
Cộng	6.135.977.162	3.148.014.431
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	1/10/2018- 31/12/2018	1/10/2017- 31/12/2017
Chi phí nhân viên quản lý	946.440.127	960.732.054
Chi phí khấu hao tài sản cố định	908.405.796	821.328.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.236.019	218.739.279
Chi phí khác bằng tiền	866.776.905	261.700.045
Cộng	2.846.858.847	2.262.499.657
6. Lợi nhuận khác		
	1/10/2018- 31/12/2018	1/10/2017- 31/12/2017
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	0	
Cộng	0	0

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Chi phí khác

	<u>1/10/2018- 31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Chi phí khác	377.125.082	934.378.423
Cộng	<u>377.125.082</u>	<u>934.378.423</u>
Lợi nhuận khác	<u>(377.125.082)</u>	<u>(934.378.423)</u>

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>1/10/2018- 31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lợi nhuận trước thuế	(8.735.027.860)	7.970.273.666
Điều chỉnh tăng		1.030.545.467
Chi phí không hợp lý hợp lệ	471.375.647	1.030.545.467
Điều chỉnh giảm		3.205.607.122
Thu nhập không chịu thuế		3.205.607.122
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	(8.263.652.213)	8.371.195.678
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí TNDN hiện hành	<u>(1.652.730.442)</u>	<u>1.674.239.136</u>

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

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>1/10/2018- 31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(7.082.297.418)	8.704.659.476
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(7.082.297.418)	8.704.659.476
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	101.350.100	100.420.280
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>(70)</u>	<u>87</u>

Công ty chưa có kế hoạch trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế do đó không có số liệu trình bày.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2018.

2. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo số liệu Báo cáo tài chính quý 4 năm 2017, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, đã được kiểm toán Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

