CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ : Số 02 lô KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng
Điện thoại: 0299.3627999 - Fax: 299.3627888 - Mail: pvcl@dothi5a.com - Web: www.pvcl.com.vn
Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 4

NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ : Số 02 lô KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng
Điện thoại: 0299.3627999 - Fax: 299.3627888 - Mail: pvcl@dothi5a.com - Web: www.pvcl.com.vn
Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 4

NĂM 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**343.506.769.072**	**189.378.706.058**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**5.672.652.716**	**8.948.619.736**
1. Tiền	111	V.1	**5.672.652.716**	**8.948.619.736**
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**		**179.610.765.321**	**81.271.407.067**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	68.112.119.005	57.743.395.607
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		78.453.944.313	16.969.868.960
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	V.3	27.119.800.000	6.400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	5.924.902.003	158.142.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6	**158.223.351.035**	**99.158.679.255**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	158.223.351.035	99.158.679.255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**			
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**394.239.038.941**	**379.613.532.409**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**39.701.144.150**	**44.331.755.609**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	1.609.870.546	21.502.678 046
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		38.091.273.604	22.829.077.563
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			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	**220**		**10.391.002.181**	**10.610.522.711**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.043.123.337	10.610.522.711
- Nguyên giá	222		13.948.190.095	15.922.296.212
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(5.905.066.758)	(5.311.773.501)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.347.878.844	
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	56.047.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**27.473.507.788**	**28.216.168.441**
- Nguyên giá	231		34.631.100.870	34.152.220.920
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(7.157.593.082)	(5.936.052.479)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.7	**298.358.031.297**	**295.967.724.540**
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.7	298.288.427.079	295.966.633.631
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	69.604.218	1.090.909
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**18.000.000.000**	
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.000.000.000	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**315.353.525**	**487.361.108**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	315.353.525	487.361.108
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**737.745.808.013**	**568.992.238.467**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**204.234.324.422**	**183.762.749.352**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**174.800.651.782**	**101.388.029.206**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	11.822.887.967	9.694.222.143
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.289.907.441	6.477.563.480
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5.387.698.665	2.380.484.309
4. Phải trả người lao động	314		1.157.001.650	318.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	247.332.441	2.707.748.738
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		1.275.000.000	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	22.116.370.579	6.896.552.057
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	114.236.685.200	66.778.134.470
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.267.767.839	6.135.324.009
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**29.433.672.640**	**82.374.720.146**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			21.500.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	22.200.443.000	57.850.217.066
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	7.233.229.640	3.024.503.080
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**533.511.483.591**	**385.229.489.115**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**533.511.483.591**	**385.229.489.115**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	474.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	474.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
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	V.18	14.287.827.744	11.145.383.913
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	V.18	44.224.805.847	19.085.255.202
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19.085.255.202	10.721.444.181
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.139.550.645	8.363.811.021
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**737.745.808.013**	**568.992.238.467**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Nguyễn Triệu Dõng

M.S.D.N: 2200280598 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG - T.P SÓC TRĂNG - T. SÓC TRĂNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quí 4/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Năm 2018	Năm 2017
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**65.958.801.938**	**47.124.369.157**	**174.972.734.567**	**100.106.950.090**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		529.553.601	4.630.576.204	1.126.094.449
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**65.958.801.938**	**46.594.815.556**	**170.342.158.363**	**98.980.855.641**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	**42.839.731.047**	**35.710.156.238**	117.166.876.562	81.014.111.557
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**23.119.070.891**	**10.884.659.318**	**53.175.281.801**	**17.966.744.084**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	430.869.075	144.444.540	1.530.194.275	352.309.928
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6.754.457.626	248.099.440	9.332.794.282	455.964.828
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		6.752.099.910	248.099.440	*9.261.004.183*	*455.964.828*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	43.392.453	47.434.540	270.068.290	172.133.684
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1.932.040.055	1.546.606.574	5.673.076.164	4.534.440.270
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**14.820.049.832**	**9.186.963.304**	**39.429.537.340**	**13.156.515.230**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	60.004.659		60.004.659	
12. Chi phí khác	32	VI.7	39.627.208	45.289.216	167.195.293	70.448.408
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**20.377.451**	**(45.289.216)**	**(107.190.634)**	**(70.448.408)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**14.840.427.283**	**9.141.674.088**	**39.322.346.706**	**13.086.066.822**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	**(1.792.891.267)**	**102.746.422**	3.160.585.487	896.656.807
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	**4.768.902.166**	**1.734.646.239**	4.737.322.913	1.734.646.239
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-	**60**		**11.864.416.384**	**7.304.281.427**	**31.424.438.306**	**10.454.763.776**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Nguyễn Triệu Dõng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quí 4/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		154.172.670.583	108.078.277.373
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(83.916.231.845)	(46.875.005.747)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.472.224.068)	(6.111.522.060)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(13.376.371.671)	(17.748.719.365)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(4.313.630.020)	(1.636.746.855)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		33.006.928.395	109.444.255.852
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(38.699.582.127)	(40.833.561.227)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**41.401.559.247**	**104.316.977.971**
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		(37.740.582)	(686.380.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		60.004.659	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.719.800.000)	(6.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(18.000.000.000)	-
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		1.686.811.492	299.509.928
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(37.010.724.431)**	**(6.786.870.981)**
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		120.000.000.000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		40.143.210.950	69.298.048.047
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(167.810.012.786)	(158.743.730.724)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(7.666.801.836)**	**(89.445.682.677)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(3.275.967.020)**	**8.084.424.313**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	V.1	**8.948.619.736**	**864.195.423**
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**	V.1	**5.672.652.716**	**8.948.619.736**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Nguyễn Triệu Dõng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

x **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 14 ngày 25/05/2018.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký : 474.998.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 : 474.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

x **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

x **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng. Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Trồng mua bán hoa, cây cảnh.

x **4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:** 12 tháng

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân

- Địa chỉ Số 56 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng
- Tỷ lệ vốn góp: 90,00%
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 90,00%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 90,00%

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 30/06 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

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 hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

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 quy định của 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. 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. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác : khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này.Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu 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 phải thu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

x **3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật, 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.

x **4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

x **5. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

x **6. 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 giữa niên độ 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.

x **7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

x **8. 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.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo nguyên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

x **9. 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".

x **10. 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.

x **11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

a. 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.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận 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;

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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.

c. Nguyên tắc ghi nhận 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.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

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 tài chính giữa niên độ;
- 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.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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 ...

x **13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

x **14. 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.

x **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

x **16. 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...

x **17. 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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:
- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

x **18. 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.

x **19. 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.

x **20. Công cụ tài chính**

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	**4.750.648.723**	**8.872.493.527**
+ Tiền mặt (VND)	**4.750.648.723**	**8.872.493.527**
- Tiền gửi ngân hàng	**922.003.993**	**76.126.209**
+ Tiền gửi (VND)	922.003.993	76.126.209
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	*1.000.000*	*1.000.000*
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Ba Xuyên	*589.300*	*785.900*
+ Ngân hàng ĐT và PT VN - CN Sóc Trăng	*50.135.465*	*14.052.910*
+ Ngân hàng NN&PTNT - PGD Khánh Hưng	*3.592.811*	*3.593.111*
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Sóc Trăng	*31.409.720*	*3.246.887*
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt CN Sóc Trăng	*1.354.515*	*1.123.597*
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng-CN Cần Thơ	*1.554.778*	
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	*1.000.000*	*1.000.000*
+ Ngân hàng Sacombank - CN Sóc Trăng	*1.039.629*	*1.212.411*
+ Ngân hàng Ngoại thương VN - CN Sóc Trăng	*828.507.734*	*50.111.393*
+ Ngân hàng TM CP Tiền Phong - CN Thăng Long	1.820.041	
Cộng	**5.672.652.716**	**8.948.619.736**

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn		
+ Công ty TNHH Nhân Lực	*2.334.637.326*	*916.991.101*
+ Công ty TNHH Tài Lực	*2.101.291.351*	*5.372.460.450*
+ Công ty CP ĐTXD TM DV Hồng Phát		*8.172.840.000*
+ Công ty TNHH XD TM Phố Sang		
+ Trần Văn Bửu		*322.514.250*
+ Lâm Thị Thu		*641.750.000*
+ Nguyễn Văn Triết		*1.840.400.000*
+ Nguyễn Thị Mỹ Linh	*174.593.715*	*1.109.627.375*
+ Lê Minh Tâm		*214.220.300*
+ Huỳnh Quang Diệu		*250.000.000*
+ Trương Phi Hùng		*406.250.000*
+ Bùi Thị Kim Ngân	*738.043.600*	*724.773.500*
+ Lâm Thành		*312.000.000*
+ Phạm Toàn Vẹn	*399.875.550*	*414.375.550*
+ Đặng Văn Út Anh	*912.018.240*	*719.984.000*
+ Trần Thanh Lan		*1.410.281.600*
+ Nguyễn Phương yến Trinh		*313.650.000*
+ Huỳnh Trần Thu Trang		*289.760.000*
+ Nguyễn Hoàng Nhã	*6.766.856.790*	*6.766.856.790*
+ Hồ Thị Lan	*323.871.800*	*543.471.800*
+ Bùi Thanh Quyền		*506.744.250*
+ Thạch Quốc Khánh		*476.000.000*
+ Cao Thanh Bằng	*17.600.000*	*360.000.000*
+ Hồng Duy Thức		*400.000.000*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

+ Nguyễn Hồng Nghiã		*530.000.000*
+ Phan Trọng Thủy	*387.000.000*	*415.700.000*
+ Phan Thị Kim Em		*532.000.000*
+ Trịnh Sướng		*3.629.348.666*
+ Mai Thị Anh Thi	*190.000.000*	*773.000.000*
+ Trần Thị Mỹ Trinh	*385.000.000*	*445.000.000*
+ Trần Văn Thanh	*400.000.000*	
+ Đỗ Thành Nhơn	*410.550.000*	
+ Bùi Đức Đạm	*453.600.000*	
+ Nguyễn Trí Đại	*525.000.000*	
+ Nguyễn Thị Thùy Liên	*525.000.000*	
+ Nguyễn Thị Yến Nga	*550.000.000*	
+ Lê Quang Lưỡng	*570.000.000*	
+ Mã Thị Diễm Thúy	*570.000.000*	
+ Trương Nguyễn Phương Anh	*626.485.000*	
+ Huỳnh Thị Ngọc Vân	*640.000.000*	
+ Đào Huy Phong	*654.975.000*	
+ Trần Hiền Đinh	*684.000.000*	
+ Đào Thị Hồng Đoan	*684.000.000*	
+ Huỳnh Thị Lượm	*684.000.000*	
+ Trần Đình Đạt	*1.368.000.000*	
+ Ngô Văn Châu	*720.000.000*	
+ Trần Mỹ Hồng	*810.000.000*	
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	*1.715.196.000*	
+ Lư Phương Uyên	*900.000.000*	
+ Trần Công Thành	*912.018.240*	
+ Hà Trần Minh Tâm	*912.018.240*	
+ Trần Út Đồng	*960.019.200*	
+ Nguyễn Trường Tiến	*960.019.200*	
+ Phạm Thị Mỹ Tiên	*960.019.200*	
+ Xầm Chí Cường	*960.019.200*	
+ Lương Cửu Long	*960.019.200*	
+ Lương Thanh Hà	*960.019.200*	
+ Trần Nghĩa	*1.008.000.000*	
+ Đoàn Khánh Trung	*1.018.000.000*	
+ Tô Thanh Bình	*1.019.070.000*	
+ Nguyễn Văn Nhỏ	*1.160.355.000*	
+ Nguyễn Đình Kiều My	*2.392.847.856*	
+ Phan Ứng Tường	*1.434.780.000*	
+ Trần Lý Phước Thọ	*1.530.515.409*	
+ Trần Nghĩa	*1.728.896.400*	
+ Mai Gia Thinh	*1.800.000.000*	
+ Các đối tượng khác	19.213.908.288	18.933.395.975
Cộng	**68.112.119.005**	**57.743.395.607**

2.2. Dài hạn

+ Mai Thị Hồng Nga	*150.827.000*	*200.784.500*
+ Dương Ngọc Đức		*417.600.000*
+ Huỳnh Minh Quân	*203.100.000*	*271.500.000*
+ DNTN Trí Mỹ		*18.615.000.000*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

+ Nguyễn Văn Vệ		*436.000.000*
+ Các đối tượng khác	*1.255.943.546*	*1.561.793.546*
Cộng	**1.609.870.546**	**21.502.678.046**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

3 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	27.119.400.000	6.400.000.000
Cộng	**27.119.400.000**	**6.400.000.000**

Ghi chú:
Theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/PVCL-UTXI/2017 ngày 02/11/2017, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 21/06/2018 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 29/06/2018, thời hạn cho vay 14 tháng, lãi suất 11%/năm.

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	373.182.553		105.342.500	
+ Trần Thanh Cường	*145.000.000*			
+ Huỳnh Minh Quân				
+ Nguyễn Sông Gianh	*108.985.000*			
+ Tạm ứng thuế trước bạ	*119.197.553*		*105.342.500*	
- Phải thu khác	5.551.719.450		52.800.000	
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	*5.551.719.450*		*52.800.000*	
Cộng	**5.924.902.003**		**158.142.500**	

5 . NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Khách hàng trễ hạn thanh toán và chịu lãi phạt	84.933.337	84.933.337	458.027.837	458.027.837
Chi tiết:				
+ Lê Minh Tâm			198.918.850	198.918.850
+ Hà Minh Nhựt			155.675.650	155.675.650
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	84.933.337	84.933.337	103.433.337	103.433.337
Cộng	**84.933.337**	**84.933.337**	**458.027.837**	**458.027.837**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

6 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	49.551.700		49.551.700	
- Thành phẩm	78.207.628.703		97.884.495.995	
- Hàng hóa	79.966.170.632		1.224.631.560	
Cộng	**158.223.351.035**		**99.158.679.255**	

7 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

7.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ *Dự án khu 5A*	268.288.427.079	268.288.427.079	265.966.633.631	265.966.633.631
+ *Dự án khu Minh Châu*	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**298.288.427.079**	**298.288.427.079**	**295.966.633.631**	**295.966.633.631**

Ghi chú: Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở dự án khu đô thị 5A, Dự án Khu Minh Châu chưa khai thác kinh doanh hết.

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Mua sắm	69.604.218	1.090.909
Cộng	**69.604.218**	**1.090.909**

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ	29.659.090	-
- Bảng hiệu quảng cáo	285.694.435	487.361.108
Cộng	**315.353.525**	**487.361.108**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**14.956.485.988**	**233.181.818**	**640.247.454**	**92.380.952**		**15.922.296.212**
Số tăng trong kỳ	**59.090.909**		**354.227.272**			**413.318.181**
- Mua trong kỳ			354.227.272			354.227.272
- Đầu tư XDCB hoàn thành	59.090.909					59.090.909
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ	**2.347.878.844**		**39.545.454**			**2.387.424.298**
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác	2.347.878.844		39.545.454			2.387.424.298
Số dư cuối kỳ	**12.667.698.053**	**233.181.818**	**954.929.272**	**92.380.952**		**13.948.190.095**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**4.534.146.323**	**228.390.182**	**456.856.044**	**92.380.952**		**5.311.773.501**
Số tăng trong kỳ	**480.131.232**	**4.791.636**	**111.665.844**			**596.588.712**
- Khấu hao trong kỳ	480.131.232	4.791.636	111.665.844			596.588.712
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ			**3.295.455**			**3.295.455**
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác			3.295.455			3.295.455
Số dư cuối kỳ	**5.014.277.555**	**233.181.818**	**565.226.433**	**92.380.952**		**5.905.066.758**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**10.422.339.665**	**4.791.636**	**183.391.410**			**10.610.522.711**
Tại ngày cuối kỳ	**7.653.420.498**		**389.702.839**			**8.043.123.337**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : Không
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 2.020.576.156

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm				**56.047.000**		**56.047.000**
Số tăng trong kỳ	**2.347.878.844**					**2.347.878.844**
- Mua trong kỳ						
- Tạo ra từ nội bộ						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác	2.347.878.844					2.347.878.844
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**2.347.878.844**			**56.047.000**		**2.403.925.844**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm				**56.047.000**		**56.047.000**
Số tăng trong kỳ						
- Khấu hao trong kỳ						
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ				**56.047.000**		**56.047.000**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm						
Tại ngày cuối kỳ	**2.347.878.844**					**2.347.878.844**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : Không
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 56.047.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**34.152.220.920**	**478.879.950**		**34.631.100.870**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		478.879.950		478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	34.152.220.920			34.152.220.920
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	**5.936.052.479**	**1.221.540.603**		**7.157.593.082**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.936.052.479	1.221.540.603		7.157.593.082
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	**28.216.168.441**	**(742.660.653)**		**27.473.507.788**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		478.879.950		478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	28.216.168.441	(1.221.540.603)		26.994.627.838
- Cơ sở hạ tầng				
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

12.1. Ngắn hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	74.736.685.200	74.736.685.200	97.880.685.200	66.269.000.000	43.125.000.000	43.125.000.000
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng			-	16.253.134.470	16.253.134.470	16.253.134.470
Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	39.500.000.000	39.500.000.000	43.295.097.500	10.195.097.500	6.400.000.000	6.400.000.000
Trịnh Sướng			-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	**114.236.685.200**	**114.236.685.200**	**141.175.782.700**	**93.717.231.970**	**66.778.134.470**	**66.778.134.470**

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
10/HĐTD - 26/12/2017	Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	74.736.685.200	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
255/2018/2532093/HĐTD - 28/11/2018	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	39.500.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				**114.236.685.200**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

12.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Nguyễn Văn Thành	500.000.000	500.000.000	-	-	500.000.000	500.000.000
- Dương Ngọc Đức		-	-	291.600.000	291.600.000	291.600.000
- Huỳnh Minh Quân		-	-	3.544.800.000	3.544.800.000	3.544.800.000
- Trương Nguyễn Phượng Vy		-	2.970.500.000	19.903.384.066	16.932.884.066	16.932.884.066
- Trần Thanh Lan		-	-	400.000.000	400.000.000	400.000.000
- Nguyễn Văn Triết	517.400.000	517.400.000	-	84.500.000	601.900.000	601.900.000
- Hồ Hoàng Chậm		-	-	980.000.000	980.000.000	980.000.000
- Mai Thị Hồng Nga		-	-	492.900.000	492.900.000	492.900.000
- Trương Văn Phước	558.900.000	558.900.000	-	89.700.000	648.600.000	648.600.000
- Phạm Hồ Tuyên	514.960.000	514.960.000	-	78.000.000	592.960.000	592.960.000
- Trịnh Sướng		-	6.600.000.000	36.600.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
- Bùi Thị Kim Ngân	580.000.000	580.000.000	600.000.000	680.000.000	660.000.000	660.000.000
- Các đối tượng khác	19.529.183.000	19.529.183.000	28.272.506.750	10.947.896.750	2.204.573.000	2.204.573.000
Cộng	**22.200.443.000**	**22.200.443.000**	**38.443.006.750**	**74.092.780.816**	**57.850.217.066**	**57.850.217.066**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐVV ngày 12/08/2011 và PLHĐ ngày 01/01/2015	Nguyễn Văn Thành	36 tháng	13.2%/năm	500.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 24/08/2015	Nguyễn Văn Triết	24 tháng	10%/năm	517.400.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015	Trương Văn Phước	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	558.900.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015	Phạm Hồ Tuyên	24 tháng	12%/năm	514.960.000	Tín chấp
HĐVV ngày 25/10/2018	Bùi Thị Kim Ngân	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	580.000.000	Tín chấp
	Các đối tượng khác			19.529.183.000	Tín chấp
Cộng				**22.200.443.000**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
+ Cty Phước Hùng Thịnh Phát	220.595.003	220.595.003	376.566.300	376.566.300
+ Công ty TNHH XD&TM Tài Lực	575.000.000	575.000.000	551.382.455	551.382.455
+ Nhà máy Gạch ngói Sóc Trăng	-	-	1.840.400.000	1.840.400.000
+ Cty TNHH Tấn Phát	-	-	634.590.000	634.590.000
+ Cty TNHH XD-TM Phố Sang	9.780.425.661	9.780.425.661	5.528.731.350	5.528.731.350
+ Công ty TNHH Vạn Trường Phát	245.056.000	245.056.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài	279.796.000	279.796.000		
+ Công Ty TNHH Nguyễn Hùng Phát	252.260.000	252.260.000		
+ Các đối tượng khác	469.755.303	469.755.303	762.552.038	762.552.038
Cộng	**11.822.887.967**	**11.822.887.967**	**9.694.222.143**	**9.694.222.143**
	3.527.189.601			

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.435.671.985	3.574.505.563	3.344.007.544	1.666.170.004
Thuế thu nhập doanh nghiệp	907.796.848	3.689.181.840	887.450.027	3.709.528.661
Thuế thu nhập cá nhân	37.015.476	54.116.973	79.132.449	12.000.000
Thuế khác		3.000.000	3.000.000	
Cộng	**2.380.484.309**	**7.320.804.376**	**4.313.590.020**	**5.387.698.665**

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
Quí 4/2018

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Lãi vay	247.332.441	2.707.748.738
Cộng	**247.332.441**	**2.707.748.738**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN, CPCĐ	3.775.000	182.430.415
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.112.595.579	6.714.121.642
+ Trần Thị Ngọc Huệ	161.093.500	174.265.000
+ Trần Thị Hồng Liên	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công Ty TNHH XD-TM Phố Sang	4.223.657.087	
+ Nguyễn Triệu Dõng	9.500.000.000	
+ Đối tượng khác	6.727.844.992	5.039.856.642
Cộng	**22.116.370.579**	**6.896.552.057**

17 . THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	7.233.229.640	3.024.503.080
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**7.233.229.640**	**3.024.503.080**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**354.998.850.000**			**10.099.907.536**	**10.721.444.181**	**375.820.201.717**
- Lợi nhuận tăng trong năm					10.454.763.776	**10.454.763.776**
- Tăng vốn trong năm trước						
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm trước						
- Trích lập các quỹ						
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi					*(1.045.476.378)*	***(1.045.476.378)***
+ Quỹ đầu tư phát triển				*1.045.476.377*	*(1.045.476.377)*	
- Chia cổ tức						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ này)	**354.998.850.000**			**11.145.383.913**	**19.085.255.202**	**385.229.489.115**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này					31.424.438.306	**31.424.438.306**
- Tăng vốn trong kỳ này	120.000.000.000					**120.000.000.000**
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong kỳ này						
- Trích lập các quỹ						
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi					*(3.142.443.830)*	***(3.142.443.830)***
+ Quỹ đầu tư phát triển				*3.142.443.831*	*(3.142.443.831)*	
- Chia cổ tức						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**474.998.850.000**			**14.287.827.744**	**44.224.805.847**	**533.511.483.591**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dõng	33.600.000.000	33.600.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sướng	50.000.000.000	
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	30.021.000.000	
- Vốn góp của các cổ đông khác	361.377.850.000	321.398.850.000
Cộng	**474.998.850.000**	**354.998.850.000**

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2018	Năm 2017
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	354.998.850.000	354.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	120.000.000.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	474.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.499.885	35.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

18.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	14.287.827.744	11.145.383.913
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

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

Đơn vị tính: VND

1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa	38.215.518.674	37.592.839.136
- Doanh thu bán nhà đất	134.986.470.444	61.006.488.378
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.770.745.449	1.507.622.576
Cộng	**174.972.734.567**	**100.106.950.090**

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2018	Năm 2017
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại	4.630.576.204	1.126.094.449
Cộng	**4.630.576.204**	**1.126.094.449**

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
- Giá vốn hàng hóa đã bán	37.596.098.693	36.653.184.824
- Giá vốn nhà đất đã cung cấp	78.269.620.915	43.154.668.544
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.301.156.954	1.206.258.189
Cộng	**117.166.876.562**	**81.014.111.557**

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.402.194.440	694.655
- Lãi bán hàng trả chậm	127.999.835	351.615.273
Cộng	**1.530.194.275**	**352.309.928**

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
- Lãi tiền vay	9.327.827.308	455.964.828
- Chi phí hỗ trợ thanh toán	4.966.974	
Cộng	**9.332.794.282**	**455.964.828**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

6 . THU NHẬP KHÁC:

	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập khác	60.004.659	
Cộng	**60.004.659**	

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
- Các khoản bị phạt	167.195.293	70.448.408
Cộng	**167.195.293**	**70.448.408**

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ		
- Chi phí nhân công		
- Các khoản chi phí bán hàng khác	270.068.290	172.133.684
Cộng	**270.068.290**	**172.133.684**
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	144.900.749	92.117.178
- Chi phí nhân công	3.492.476.800	3.003.233.788
- Chi phí khấu hao	468.016.701	430.964.507
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	856.615.668	513.301.311
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	20.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	708.066.246	494.803.486
Cộng	**5.673.076.164**	**4.534.440.270**

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.212.947.836	18.477.446.789
- Chi phí nhân công	7.006.250.648	8.275.344.185
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.819.327.200	1.443.501.975
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.838.958.616	1.770.935.347
- Chi phí bằng tiền khác	4.130.535.714	2.258.271.072
Cộng	**70.008.020.014**	**32.225.499.368**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

10 . 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 này	2.811.673.622	896.656.807
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	31.579.253	
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	317.332.612	
Cộng	**3.160.585.487**	**896.656.807**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**39.322.346.706**	**13.086.066.822**
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	41.220.267.517	24.097.036.240
Chi phí giảm theo doanh thu	41.053.072.224	24.026.587.832
Chi phí không được trừ khi tính thuế	167.195.293	70.448.408
+ Các khoản điều chỉnh giảm	66.484.246.114	32.699.819.027
Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu	66.484.246.114	32.699.819.027
- Chuyển lỗ các năm trước		
- Tổng thu nhập chịu thuế	**14.058.368.109**	**4.483.284.035**
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	**2.811.673.622**	**896.656.807**
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	2.811.673.622	896.656.807
+ Thuế TNDN được miễn, giảm		

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2018	Năm 2017
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(31.579.253)	1.734.646.239
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh	4.768.902.166	
Cộng	**4.737.322.913**	**1.734.646.239**

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	31.424.438.306	**10.454.763.776**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	31.424.438.306	10.454.763.776
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.142.443.831	1.045.476.378
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	45.625.912	35.499.885
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**620**	**265**

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

	31.424.438.306	**10.454.763.776**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	31.424.438.306	10.454.763.776
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.142.443.831	1.045.476.378
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		12.000.000
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	45.625.912	35.499.885
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**620**	**198**

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

1 . CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN ẢNH HƯỞNG TỚI BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TRONG TƯƠNG LAI: không phát sinh

2 . CÁC KHOẢN TIỀN DO DOANH NGHIỆP NẮM GIỮ NHƯNG KHÔNG SỬ DỤNG: không phát sinh

3 . SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG KỲ

	Năm 2018
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	40.143.210.950

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

4 . SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG KỲ

	Năm 2018
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	167.810.012.786

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC: không có

2 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN: không có

3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Bên có liên quan và tình hình công nợ tại ngày kết thúc năm tài chính:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Các khoản phải thu			
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		-	11.088.000
+ Bán căn nhà liên kế LK06-02,03		298.883.411	-
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-01		66.937.000	66.937.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		-	97.500.000
+ Bán lô đất KTM18-02		66.937.000	66.937.000
+ Bán lô đất BTĐL-02		65.000.000	65.000.000
+ Bán nền liên kết LK06-01		152.783.600	-
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		-	97.800.000
+ Bán lô đất KTM18-07		66.963.000	66.963.000
+ Bán lô đất BTĐL-03		65.000.000	65.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-04		65.000.000	65.000.000
+ Bán lô đất BTĐL-04,05		65.000.000	65.000.000
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-06		65.000.000	65.000.000
+ Bán lô đất LK05		6.766.856.790	6.766.856.790
- Ông Trịnh Sướng	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất LK20		-	2.168.612.666
- Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên Ban kiểm soát		
+ Bán lô đất BT08-16		912.018.240	-
+ Bán lô đất ĐL01-10		-	719.984.000
Cộng phải thu		**8.656.379.041**	**10.387.678.456**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Các khoản phải trả			
- Ông Nguyễn Triệu Dõng	Chủ tịch HĐQT		
+ Phải trả khác		9.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Vay dài hạn		500.000.000	500.000.000
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
+ Vay dài hạn		-	50.596.000
- Bà Trần Thị Ngọc Huệ	Thành viên Ban kiểm soát		
+ Phải trả khác		176.152.500	174.265.000
Cộng phải trả		**676.152.500**	**724.861.000**

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
Thù lao, thưởng của HĐQT		
Lương, thưởng của Ban GĐ	649.712.200	340.970.508

4 . THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

	Hàng hóa	Nhà, đất	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.215.518.674	134.986.470.444	1.770.745.449	174.972.734.567
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	4.630.576.204		4.630.576.204
Giá vốn hàng bán	37.596.098.693	78.269.620.915	1.301.156.954	117.166.876.562
Lợi nhuận gộp	**619.419.981**	**52.086.273.325**	**469.588.495**	**53.175.281.801**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

Độ nhạy về ngoại tệ

Trong 6 tháng đầu năm 2018, Công ty không phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản 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 khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng như 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:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	114.236.685.200	22.200.443.000		136.437.128.200
Phải trả người bán	11.822.887.967			11.822.887.967
Chi phí phải trả	247.332.441			247.332.441
Các khoản phải trả khác	22.116.370.579			22.116.370.579
Số đầu năm				
Vay và nợ	66.778.134.470	57.850.217.066		124.628.351.536
Phải trả người bán	9.694.222.143			9.694.222.143
Chi phí phải trả	2.707.748.738			2.707.748.738
Các khoản phải trả khác	6.896.552.057			6.896.552.057

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

Tài sản đảm bảo

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 4/2018

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.672.652.716	8.948.619.736	5.672.652.716	8.948.619.736
Phải thu khách hàng	69.721.989.551	79.246.073.653	69.721.989.551	79.246.073.653
Trả trước cho người bán	116.545.217.917	39.798.946.523	116.545.217.917	39.798.946.523
Các khoản phải thu khác	5.924.902.003	158.142.500	5.924.902.003	158.142.500
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	11.822.887.967	9.694.222.143	11.822.887.967	9.694.222.143
Người mua trả tiền trước	9.289.907.441	27.977.563.480	9.289.907.441	27.977.563.480
Vay và nợ	136.437.128.200	124.628.351.536	136.437.128.200	124.628.351.536
Phải trả người lao động	1.157.001.650	318.000.000	1.157.001.650	318.000.000
Chi phí phải trả	247.332.441	2.707.748.738	247.332.441	2.707.748.738
Các khoản phải trả khác	22.116.370.579	6.896.552.057	22.116.370.579	6.896.552.057

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 4/2018

7. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA KỲ NÀY: không có

8. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán; Báo cáo tài chính quý 4/2017, kết thúc tại ngày 31/12/2017

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Nguyễn Triệu Dõng