

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13.308.164.322	13.534.912.097	55.910.496.587	60.247.911.639
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	13.308.164.322	13.534.912.097	55.910.496.587	60.247.911.639
4. Giá vốn hàng bán	11	10.527.800.165	9.223.495.599	41.486.878.899	49.308.135.817
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	2.780.364.157	4.311.416.498	14.423.617.688	10.939.775.822
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	942.231.741	1.051.471.402	1.860.090.836	2.229.214.683
7. Chi phí tài chính	22	-	-	-	54.546
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	161.813.024	-	1.512.510.660	1.104.055
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.871.358.452	3.010.576.758	8.006.240.182	8.166.006.503
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	689.424.422	2.352.311.142	6.764.957.682	5.001.825.401
11. Thu nhập khác	31	29.322.881	303.880.786	163.960.870	3.541.809.805
12. Chi phí khác	32	-	65.406.437	32.898.744	75.889.727
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	29.322.881	238.474.349	131.062.126	3.465.920.078
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	718.747.303	2.590.785.491	6.896.019.808	8.467.745.479
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	108.224.844	504.578.936	1.203.980.385	1.752.379.844
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	(8.763.811)	42.956.449	(25.892.860)
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	610.522.459	2.094.970.366	5.649.082.974	6.741.258.495
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	646.515.976	2.103.628.941	5.532.185.580	6.772.196.454
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	(35.993.517)	(8.658.575)	116.897.394	(30.937.959)

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng



Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2019



Tổng Giám đốc

Vũ Quốc Tuấn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		446.484.898.122	480.873.733.089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	39.285.730.384	75.917.041.296
1. Tiền	111		4.135.730.384	22.467.041.296
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.150.000.000	53.450.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	200.000.000	200.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		200.000.000	200.000.000
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		97.136.856.877	107.212.909.244
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	60.851.454.892	53.292.609.429
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		30.000.000.000	52.589.420.572
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	V.4	6.285.401.985	1.330.879.243
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	305.516.545.059	297.481.290.874
1. Hàng tồn kho	141		305.516.545.059	297.481.290.874
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.345.765.802	62.491.675
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	45.689.697	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.978.847.206	62.491.675
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	321.228.899	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		156.556.758.950	60.892.860.981
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.227.734.383	31.638.501.543
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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	V.4	30.227.734.383	31.638.501.543
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.396.260.100	13.892.717.473
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	416.903.456	659.419.880
- Nguyên giá	222		3.941.849.212	3.941.849.212
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.524.945.756)	(3.282.429.332)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	12.979.356.644	13.233.297.593
- Nguyên giá	228		17.094.245.661	17.094.245.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.114.889.017)	(3.860.948.068)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	581.372.342	-
- Nguyên giá	231		1.016.712.394	382.488.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(435.340.052)	(382.488.007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		80.918.617.968	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		80.918.617.968	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	4.384.000.000	4.350.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.3	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	34.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4.350.000.000	4.350.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.3	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.3	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		27.048.774.157	11.011.641.965
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	27.011.792.715	10.931.704.074
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	36.981.442	79.937.891
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		603.041.657.072	541.766.594.070

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		387.182.205.519	320.550.957.480
I. Nợ ngắn hạn	310		387.182.205.519	320.480.957.480
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	18.407.155.180	4.973.145.847
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		193.306.751.177	136.128.961.821
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	130.370.342	5.394.411.491
4. Phải trả người lao động	314		767.875.152	694.452.972
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	165.854.260.382	160.288.705.159
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	V.14	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	7.421.443.333	11.628.868.066
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.15	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.294.349.953	1.372.412.124
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	70.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.10	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.12	-	-
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	V.14	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	-	70.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.22	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	V.23	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.16	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.15	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	215.859.451.553	221.215.636.590
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	215.859.451.553	221.215.636.590
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	75.593.580.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	75.593.580.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12.481.082.127	12.481.082.127
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.22	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	114.168.042.589	114.168.042.589
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8.080.840.890	8.080.840.890
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	5.532.185.580	11.005.268.011
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	10.000.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.532.185.580	10.995.268.011
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.720.367	(113.177.027)
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		603.041.657.072	541.766.594.070

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2019

Phòng Giám đốc



Vũ Quốc Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		113.544.609.858	161.221.426.021
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(122.110.897.995)	(105.806.595.662)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.786.006.132)	(5.448.544.248)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(4.256.581.920)	(4.370.819.722)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.846.624.878	29.041.779.345
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(8.790.270.235)	(29.944.785.244)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(24.552.521.546)	44.692.460.490
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		-	-
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		-	(200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(93.200.000)	-
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		1.927.670.889	1.255.570.369
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.834.470.889	1.055.570.369
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		-	9.774.430
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(20.203)
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.913.260.255)	(9.559.746.255)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.913.260.255)	(9.549.992.028)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(36.631.310.912)	36.198.038.831
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	75.917.041.296	35.230.543.170
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	39.285.730.384	71.428.582.001

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Wu Quoc Tuan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 75.593.580.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2019 : 75.593.580.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Sản lập mặt bằng. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau đây:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Trung tâm dịch vụ địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

Công ty con

Tên	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	Sản lập mặt bằng; Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; Mua bán hàng trang trí nội thất	188 đường 2 tháng 9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng	51%

II. KỶ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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.

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. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;

- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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

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

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

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

3. 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 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 *Dự phòng nợ phải thu khó đòi*: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. 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;
- 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 thực tế đích danh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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 lũy kế và giá trị còn lại.

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 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	15 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Bất động sản đầu tư	05 - 10 năm

6. 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

8. 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;

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

- 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.

9. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

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.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

13. 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến 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. 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

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

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

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

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 ...

14. 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 của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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

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.

15. 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 có 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.

16. 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...

17. 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...

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Công cụ tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

a. Tài sản tài chính

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

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

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

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

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

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

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

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

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

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

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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

	30/09/2019	01/01/2019
1.1. Tiền mặt	120.320.093	384.730.188
- Văn phòng	92.025.394	345.816.410
- Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	2.071.609	28.788.694
- Xí nghiệp xây dựng	19.048.432	2.791.846
- Xí nghiệp xây lắp	7.174.658	7.333.238
1.2. Tiền gửi ngân hàng	4.015.410.291	22.082.311.108
- Văn phòng	2.703.047.498	21.134.939.998
+ Ngân hàng Vietinbank/CN8	647.005.616	8.422.438.688
+ Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	1.987.731.104	9.492.500.086
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	16.627.718	3.009.146.446
+ Ngân hàng khác	51.683.060	210.854.778
- Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	277.366.004	589.641.494
+ Ngân hàng SCB Đà Nẵng	513.010	513.010
+ Ngân hàng Vietinbank/CN8	275.852.731	588.128.484
+ Ngân hàng khác	1.000.263	1.000.000
- Xí nghiệp xây dựng	-	16.621.928
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	16.621.928
- Xí nghiệp xây lắp	1.034.996.789	341.107.688
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	824.943.058	214.490.100
+ Ngân hàng Agribank/CN5	210.053.731	126.617.588
1.3. Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng)	35.150.000.000	53.450.000.000
+ Văn phòng	35.150.000.000	53.450.000.000
+ Ngân hàng Vietinbank/CN8	-	1.000.000.000
+ Ngân hàng Agribank/CN5	6.150.000.000	2.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	27.000.000.000	33.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)	2.000.000.000	17.450.000.000
Cộng	39.285.730.384	75.917.041.296

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2019	01/01/2019
Ngắn hạn		
- Văn phòng	60.215.920.092	53.122.949.878
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	60.215.920.092	53.122.949.878
Công ty CP thương mại dịch vụ Hai Hạnh	37.593.410.000	28.059.544.000
Đặng Hồng Trúc Thu	9.050.466.000	7.282.100.000
Trần Ngọc Khiêm	2.323.036.000	3.323.036.000
Các khách hàng khác	11.187.707.194	14.438.726.378
Cho thuê mặt bằng	61.300.898	19.543.500
- Xí nghiệp xây lắp	635.534.800	169.659.551
+ Công ty TNHH xây dựng LiVo	285.644.800	-
+ Công ty TNHH ĐT KD ĐỒ Gia Phước	22.548.600	-
+ Tổng Công ty Thương Mại Sài Gòn - TNHH MTV	327.341.400	-
+ Đối tượng khác	-	169.659.551
Cộng	60.851.454.892	53.292.609.429

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Các khoản đầu tư khác	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-
+ Chứng chỉ quỹ VinaCapital	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-
Cộng	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-

3.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	00/01/1900			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

3.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>a. Đầu tư vào công ty con</i>	-	-	-	-	-	-
...	-	-	-	-	-	-
...	-	-	-	-	-	-
<i>b. Đầu tư vào công ty liên doanh,</i>	<i>34.000.000</i>	<i>-</i>	<i>34.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Công ty quản lý BĐS Hưng Phú	34.000.000	-	34.000.000	-	-	-
...	-	-	-	-	-	-
<i>c. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>	<i>4.350.000.000</i>	<i>-</i>	<i>4.350.000.000</i>	<i>4.350.000.000</i>	<i>-</i>	<i>4.350.000.000</i>
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4.350.000.000	-	4.350.000.000	4.350.000.000	-	4.350.000.000
				-	-	-
Cộng	4.384.000.000	-	4.384.000.000	4.350.000.000	-	4.350.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động	840.395.045	-	-	-
- Tạm ứng	20.000.000	-	20.000.000	-
+ Tại Văn phòng công ty	20.000.000	-	20.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	259.959.700	-	259.959.700	-
+ Tại Văn phòng công ty	200.000.000	-	200.000.000	-
+ Tại Xí nghiệp xây lắp	59.959.700	-	59.959.700	-
- Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	-	-	74.769.284	-
- Phải thu khác	5.165.047.240	-	976.150.259	-
+ Lãi tiền gửi	629.193.837	-	968.613.890	-
+ Khác	4.535.853.403	-	7.536.369	-
Cộng	6.285.401.985	-	1.330.879.243	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8.444.152.000	-	8.444.152.000	-
+ Sở kế hoạch đầu tư TP.HCM	8.405.452.000	-	8.405.452.000	-
+ Khác	38.700.000	-	38.700.000	-
- Hợp tác kinh doanh	20.772.708.167	-	22.807.394.408	-
+ Công ty CP phát triển Nam Sài Gòn	123.477.000	-	-	-
+ Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.515.380.927	-	3.456.180.927	-
+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè	17.133.850.240	-	19.351.213.481	-
- Công ty CP cấp nước Chợ Lớn	74.769.284	-	-	-
- Phải thu khác	936.104.932	-	386.955.135	-
+ Phạm Duy Vũ	936.104.932	-	386.955.135	-
Cộng	30.227.734.383	-	31.638.501.543	-

5 . TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

6 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	269.304.406.299	-	275.728.588.460	-
- Thành phẩm (**)	90.362.921	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản (***)	36.121.775.839	-	21.752.702.414	-
Cộng	305.516.545.059	-	297.481.290.874	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

Ghi chú:

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Các công trình tại Xí nghiệp xây lắp</i>				
KDC Trí Minh 8 căn	-	-	617.992.545	-
KDC Trí Minh 6 căn	-	-	309.687.850	-
Hàng rào Phong Phú Bình Chánh	-	-	534.244.500	-
Hàng rào Gia Phước Quận 9	-	-	513.696.259	-
<i>Các dự án tại Văn phòng</i>				
KDC Bình Đăng P6 Q8	1.920.751.092	-	964.520.545	-
KDC 2 Bùi Minh Trục P5 Q8	-	-	1.959.579.854	-
KDC 3 Bùi Minh Trục P5 Q8	-	-	9.166.326.574	-
KCC Xóm Đầm P10 Q8	-	-	724.587.308	-
Chung cư B Bùi Minh Trục III P5 Q8	-	-	69.710.429.740	-
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	184.413.532.396	-	107.920.501.080	-
Khu DC vùng bổ sung phía Nam	-	-	82.281.800	-
KDC Nhơn Đức, Nhà Bè	77.073.497.331	-	74.856.134.090	-
Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	4.350.590.387	-	8.368.606.315	-
<i>Các dự án tại công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng</i>				
3 căn biệt thự A1 (2, 3, 4)	-	-	214.945.209	-
Biệt thự căn số 1 A1	-	-	297.509.438	-
2 căn biệt thự A1 (5, 6)	-	-	217.331.583	-
Lắp đặt cửa 6 căn (3, 4, 7, 8, 9, 10)	-	-	502.708.085	-
4 căn nhà phố shophouse A3(10-13)	989.927.966	-	-	-
4 căn nhà phố shophouse A3(14-17)	546.107.127	-	-	-
Chăm sóc công viên KDC BMT III	10.000.000	-	-	-

(**) Thành phẩm nhập kho bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
2,03 lô F chung cư Xóm Đầm P10 - Q.8	90.362.921	-	-	-

(***) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal	34.317.404.337	-	21.752.702.414	-
Dự án Khuông Việt	1.804.371.502	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

7. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi 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	2.814.646.057	166.566.791	960.636.364	-	-	3.941.849.212
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.814.646.057	166.566.791	960.636.364	-	-	3.941.849.212
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.480.172.604	166.566.791	635.689.937	-	-	3.282.429.332
Số tăng trong năm	122.436.876	-	120.079.548	-	-	242.516.424
- Khấu hao trong năm	122.436.876	-	120.079.548	-	-	242.516.424
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.602.609.480	166.566.791	755.769.485	-	-	3.524.945.756
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	334.473.453	-	324.946.427	-	-	659.419.880
Tại ngày cuối năm	212.036.577	-	204.866.879	-	-	416.903.456

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi 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	16.921.907.934	-	-	172.337.727	-	17.094.245.661
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.921.907.934	-	-	172.337.727	-	17.094.245.661
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.688.610.341	-	-	172.337.727	-	3.860.948.068
Số tăng trong năm	253.940.949	-	-	-	-	253.940.949
- Khấu hao trong kỳ	253.940.949	-	-	-	-	253.940.949
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.942.551.290	-	-	172.337.727	-	4.114.889.017
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	13.233.297.593	-	-	-	-	13.233.297.593
Tại ngày cuối năm	12.979.356.644	-	-	-	-	12.979.356.644

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/09/2019
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	382.488.007	724.587.308	90.362.921	1.016.712.394
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382.488.007	724.587.308	90.362.921	1.016.712.394
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	382.488.007	52.852.045	-	435.340.052
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382.488.007	52.852.045	-	435.340.052
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	671.735.263	90.362.921	581.372.342
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	671.735.263	90.362.921	581.372.342
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ 382.488.007

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 2 Bùi Minh Trực P5 Q8	1.959.579.854	-	-	-
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	9.166.326.574	-	-	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III	69.710.429.740	-	-	-
Khu DC vùng bổ sung phía Nam	82.281.800	-	-	-
Cộng	80.918.617.968	-	-	-

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2019	01/01/2019
10.1. Ngắn hạn		
Văn phòng công ty	45.689.697	-
- Chi phí đặt biểu trưng	18.333.334	-
- Chi phí tổ chức hội nghị kỷ niệm 30 năm	13.023.031	-
- Chi phí in kỷ yếu	14.333.332	-
Cộng	45.689.697	-
10.2. Dài hạn		
Văn phòng công ty	27.011.792.715	10.931.704.074
- Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	1.013.260.005	1.091.767.229
- Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	23.358.171.591	9.839.936.845
- Chi phí quản lý vận hành chung cư	2.640.361.119	-
Cộng	27.011.792.715	10.931.704.074

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
10.1. Ngắn hạn				
- Tại Văn phòng	17.900.952.070	17.900.952.070	3.817.973.632	3.817.973.632
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
+ Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà	2.101.594.400	2.101.594.400	1.767.745.740	1.767.745.740
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia	12.904.992.424	12.904.992.424	-	-
+ Công ty TNHH TM DV PCCC Lê	1.321.316.309	1.321.316.309	-	-
+ Công ty cổ phần xây dựng Chợ Lớn	74.821.045	74.821.045	-	-
+ Đối tượng khác	430.830.292	430.830.292	982.830.292	982.830.292
- Tại Xí nghiệp xây dựng	59.565.000	59.565.000	59.565.000	59.565.000
+ Công ty TNHH MTV thép Hoàng Long	59.565.000	59.565.000	59.565.000	59.565.000
Tại Xí nghiệp xây lắp	314.766.400	314.766.400	633.599.355	633.599.355
+ Công ty TNHH TM Hoàng Chấn	136.738.400	136.738.400	136.738.400	136.738.400
+ Công ty TNHH TM XD Thanh Tâm	91.657.500	91.657.500	91.657.500	91.657.500
+ Công ty TNHH MTV VL Phước Trung	-	-	235.642.585	235.642.585
+ Đối tượng khác	86.370.500	86.370.500	169.560.870	169.560.870
- Tại Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	131.871.710	131.871.710	462.007.860	462.007.860
+ Cty Cổ Phần Xây lắp PTN Đà Nẵng	-	-	156.515.000	156.515.000
+ Cty TNHH TM và DV Phước Duy	131.871.710	131.871.710	305.492.860	305.492.860
Cộng	18.407.155.180	18.407.155.180	4.973.145.847	4.973.145.847
10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
+ Công ty cổ phần xây dựng Chợ Lớn	174.821.045	174.821.045	-	-

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

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2019
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.469.639.911	-	2.517.599.225	(47.959.314)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.739.814.502	1.193.887.052	4.206.971.139	(273.269.585)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (RCL-Đà Nẵng)	12.986.764	36.624.017	49.610.781	-
Thuế thu nhập cá nhân	171.970.314	872.570.040	914.170.012	130.370.342
Thuế khác	-	11.735.964	11.735.964	-
Cộng	5.394.411.491	2.114.817.073	7.700.087.121	(190.858.557)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2019

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BDS đã bán (*)	165.854.260.382	160.288.705.159
Cộng	<u>165.854.260.382</u>	<u>160.288.705.159</u>
(*) Chi tiết:		
<i>Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5 Q8</i>	26.135.485.334	26.135.485.334
<i>Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5 Q8</i>	922.127.539	952.527.539
<i>Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè</i>	61.438.465.563	61.438.465.563
<i>Trích trước giá vốn dự án Tây Bắc - Đà Nẵng</i>	76.938.000.000	71.338.000.000
<i>Trích trước chi phí quản lý chung cư Felisa</i>	-	4.044.777
<i>Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ</i>	420.181.946	420.181.946

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
14.1. Ngắn hạn		
- Tại văn phòng	6.037.390.637	10.542.321.081
+ KPCĐ	55.000.804	57.806.964
+ BHXH, BHYT, BHTN	-	16.418.595
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	629.600.000	1.672.200.000
<i>Tiền đặt cọc cho thuê nhà</i>	346.600.000	254.600.000
<i>Tiền đặt cọc thuê mặt bằng</i>	283.000.000	262.600.000
<i>Tiền đặt cọc mua nền</i>	-	1.155.000.000
+ Cổ tức phải trả cổ đông	4.518.000	5.296.068.600
<i>Cổ tức năm 2007 và 2017</i>	4.518.000	4.518.000
<i>Cổ tức Đ.1 năm 2018</i>	-	5.291.550.600
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.348.271.833	3.499.826.922
<i>Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)</i>	1.576.451.780	71.451.780
<i>Tiền giữ chỗ căn hộ Felisa</i>	30.000.000	330.000.000
<i>Tiền bán căn hộ Felisa</i>	213.781.644	2.397.947.094
<i>Quỹ thưởng</i>	870.796.809	700.428.048
<i>Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa</i>	2.657.241.600	-
- Tại Xí nghiệp xây dựng	34.907.349	34.907.349
- Tại Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	1.349.145.347	1.051.639.636
Cộng	<u>7.421.443.333</u>	<u>11.628.868.066</u>
14.2. Dài hạn		
- Tại văn phòng	-	70.000.000
<i>Tiền đặt cọc cho thuê nhà</i>	-	70.000.000
Cộng	<u>-</u>	<u>70.000.000</u>

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2019

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
16.1. Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
- Dự phòng phải trả khác	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>
16.2. Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>

17 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ	36.981.442	79.937.891
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>36.981.442</u>	<u>79.937.891</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	8.080.840.890	110.637.017.376	17.505.733.907	(1.764.865)	224.286.735.208
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	10.995.268.011	(111.412.162)	10.883.855.849
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	9.754.227
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	4.459.227	5.295.000	-	-	-	-	(3.381.607.494)
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2017 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> + <i>Quỹ thương ban điều hành và thưởng</i>	-	-	-	-	3.531.025.213	(6.912.632.707)	-	(1.400.458.713)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2017	-	-	-	-	-	(3.531.025.213)	-	(1.981.148.781)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(10.583.101.200)	-	(10.583.101.200)
Số dư cuối năm trước	75.593.580.000	12.481.082.127	-	8.080.840.890	114.168.042.589	11.005.268.011	(113.177.027)	221.215.636.590
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	5.532.185.580	116.897.394	5.649.082.974
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2018 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> + <i>Quỹ lương ban điều hành và thưởng</i> + <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i> + <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	-	(11.005.268.011)	-	(11.005.268.011)
						(833.511.610)		(833.511.610)
						(1.100.526.801)		(1.100.526.801)
						(9.071.229.600)		(9.071.229.600)
Số dư cuối kỳ	75.593.580.000	12.481.082.127	-	8.080.840.890	114.168.042.589	5.532.185.580	3.720.367	215.859.451.553

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2019	01/01/2019
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	15.120.000.000	15.120.000.000
- Đối tượng khác	60.473.580.000	60.473.580.000
Cộng	75.593.580.000	75.593.580.000

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	75.593.580.000	75.593.580.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	75.593.580.000	75.593.580.000

18.4. Cổ phiếu

	30/09/2019	01/01/2019
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.559.358	7.559.358
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.559.358	7.559.358
+ Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	7.559.358
+ 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	7.559.358	7.559.358
+ Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	7.559.358
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2019	01/01/2019
- Quỹ đầu tư phát triển	114.168.042.589	114.168.042.589
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

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. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	11.172.578.329	12.600.000.000	41.788.301.252	52.436.363.636
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	798.769.409	(342.740.909)	10.528.142.774	5.197.588.804
- Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.336.816.584	1.277.653.006	3.594.052.561	2.613.959.199
Cộng	13.308.164.322	13.534.912.097	55.910.496.587	60.247.911.639

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	9.526.420.805	9.240.000.000	31.187.389.145	44.073.191.726
- Giá vốn hoạt động xây dựng	798.769.409	(66.494.595)	9.880.078.061	5.074.282.019
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	202.609.951	49.990.194	419.411.693	160.662.072
Cộng	10.527.800.165	9.223.495.599	41.486.878.899	49.308.135.817

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	430.391.741	212.891.402	1.348.250.836	1.067.944.558
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	240.000.000	210.000.000	240.000.000	210.000.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	271.840.000	628.580.000	271.840.000	951.270.125
Cộng	942.231.741	1.051.471.402	1.860.090.836	2.229.214.683

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền vay	-	-	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-	-	54.546
Cộng	-	-	-	54.546

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Tiền phạt thu được	-	212.727.294	134.637.989	233.226.774
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	77.516.128	-	80.259.014
- Hoàn nhập chi phí dự án	-	-	-	3.185.814.522
- Các khoản khác	29.322.881	13.637.364	29.322.881	42.509.495
Cộng	29.322.881	303.880.786	163.960.870	3.541.809.805

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2019

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý,	-	65.376.687	-	65.376.687
- Các khoản phạt	-	29.750	32.898.744	10.513.040
Cộng	-	65.406.437	32.898.744	75.889.727

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-	3.891.591	1.104.055
- Các khoản chi phí bán hàng khác	161.813.024	-	1.508.619.069	-
Cộng	161.813.024	-	1.512.510.660	1.104.055

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	20.819.909	15.088.364	58.433.456	37.781.179
- Chi phí nhân công	2.085.084.377	2.355.568.302	5.748.419.855	5.281.531.456
- Chi phí khấu hao	133.166.467	170.479.616	420.074.643	508.611.694
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.714.369	309.905.131	708.038.521	794.118.748
- Thuế, phí, lệ phí	6.340.463	7.690.002	35.574.252	9.162.002
- Các khoản chi phí QLDN khác	410.232.867	151.845.343	1.035.699.455	1.534.801.424
Cộng	2.871.358.452	3.010.576.758	8.006.240.182	8.166.006.503

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	123.040.692	504.578.936	1.356.918.494	1.752.379.844
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên tiền độ thu tiền của khách hàng	(14.815.848)		(152.938.109)	
Cộng	108.224.844	504.578.936	1.203.980.385	1.752.379.844

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

