

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002310 ngày 13 tháng 5 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 03 tháng 10 năm 2017 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302239482 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn:

Cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Kinh doanh, xuất nhập khẩu sắt thép.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở).
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vải sợi.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu các mặt hàng gia dụng, kim khí điện máy.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu thiết bị phụ tùng.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu chất đốt, khí hóa lỏng.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu công nghệ phẩm, vật tư nông lâm ngư nghiệp, phân bón, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), nhựa, giấy các loại.
- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu.
- Sản xuất, gia công các loại vật tư, nguyên liệu phục vụ cho sản xuất tiêu dùng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đại lý mua bán ký gởi hàng hóa. Đại lý kinh doanh xăng dầu.
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đô thị.
- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, nhà ở. Mua bán nhà.
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng.
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng.
- Dịch vụ cho thuê xe.
- Bán buôn ô tô đầu kéo.
- Trồng cây điều, cây cao su.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Tên tiếng Anh: Ben Thanh Material Joint Stock Company

Tên viết tắt: Sunimex Material

Mã chứng khoán: VT1 (UpCom)

Trụ sở chính: 21 Đường số 15, Phường 4, Quận 4, Tp.HCM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|------------------|---------------|
| Ông | Vũ Bảo Vân | Chủ tịch HĐQT |
| Ông | Đình Văn Cường | Thành viên |
| Ông | Trần Đức Phú | Thành viên |
| Ông | Trần Quang Vinh | Thành viên |
| Ông | Nguyễn Ngọc Thái | Thành viên |

Ban Kiểm soát

| | | |
|-----|----------------|------------|
| Ông | Võ Minh Hoàng | Trưởng ban |
| Ông | Dương Văn Tú | Thành viên |
| Ông | Trần Đình Ngôn | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| | | |
|-----|------------------|----------------|
| Ông | Nguyễn Ngọc Thái | Tổng Giám đốc |
| Bà | Lương Ngân Phân | Kế toán trưởng |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

| | | |
|-----|------------------|---------------|
| Ông | Nguyễn Ngọc Thái | Tổng Giám đốc |
|-----|------------------|---------------|

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Thái

Tổng Giám đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389 A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) **Fax:** (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn

Số: B0918331/AISC-DNI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ BẾN THÀNH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2019, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 01 tháng 03 năm 2019



Tổng Giám đốc

Phạm Văn Vinh

Số Giấy CN DKHNKT: 0112-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Kiểm toán viên

Đâu Nguyễn Lý Hằng

Số GCNDKHNKT: 1169-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Ha Noi: 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 Street, Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

Branch in Da Nang: 350 Hai Phong St., Thanh Khe Dist., Da Nang City

Representative in Can Tho: P9019 - A 200 Nguyen Hien St., Ninh Kiều Dist., Can Tho City

Representative in Hai Phong: 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong

Tel: (84.24) 3782 0045

Tel: (84.236) 3747 619

Tel: (84.28) 3832 9129

Tel: (84.24) 3782 0045

Fax: (84.24) 3782 0048

Fax: (84.236) 3747 620

Fax: (84.28) 3834 2957

Fax: (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn

Email: danang@aisc.com.vn

Email: cantho@aisc.com.vn

Email: haiphong@aisc.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 18.481.059.755 | 17.194.285.628 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 10.395.819.149 | 11.747.098.106 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.228.093.122 | 2.587.098.106 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 8.167.726.027 | 9.160.000.000 |
| II. Các khoản 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 | | 6.650.493.210 | 4.869.294.343 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 6.838.907.921 | 7.235.027.798 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 3.421.738.870 | 2.145.545.126 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | 2.016.387 | 2.016.387 |
| 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.8 | 1.505.500.000 | 604.375.000 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.2 | (5.117.669.968) | (5.117.669.968) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.4 | 617.403.393 | 264.699.296 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 719.206.791 | 264.699.296 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (101.803.398) | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 817.344.003 | 313.193.883 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.7 | 87.736.514 | 76.075.031 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 729.607.489 | 80.574.731 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.10 | - | 156.544.121 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 34.792.342.383 | 36.779.134.709 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 4.709.683.037 | 5.121.282.905 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.5 | 4.709.683.037 | 5.121.282.905 |
| - Nguyên giá | 222 | | 8.171.973.886 | 8.171.973.886 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.462.290.849) | (3.050.690.981) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.6 | 30.082.659.346 | 31.379.439.034 |
| - Nguyên giá | 231 | | 36.310.641.614 | 36.310.641.614 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (6.227.982.268) | (4.931.202.580) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 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 | | - | 278.412.770 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7 | - | 278.412.770 |
| 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 | | 53.273.402.138 | 53.973.420.337 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 17.410.375.638 | 21.333.904.843 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 10.783.758.979 | 18.361.172.184 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | | 62.289.480 | - |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.9 | 358.690.493 | 91.582.864 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.10 | 267.887.581 | 5.753.011 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 441.780.000 | 332.215.625 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.11 | 6.834.006.010 | 16.175.835.749 |
| 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.12 | - | 78.786.798 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.13 | 507.607.700 | 548.500.700 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.14 | 2.264.512.889 | 1.016.912.611 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 46.984.826 | 111.584.826 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 6.626.616.659 | 2.972.732.659 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 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 | V.13 | 6.626.616.659 | 461.616.659 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.14 | - | 2.511.116.000 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 35.863.026.500 | 32.639.515.494 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.15 | 35.863.026.500 | 32.639.515.494 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 13.254.188.675 | 13.216.000.000 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | (605.621.325) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 1.520.130.231 | 1.520.130.231 |
| 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 | | 1.088.707.594 | (1.490.993.412) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | (1.490.993.412) | (3.655.408.257) |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 2.579.701.006 | 2.164.414.845 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 53.273.402.138 | 53.973.420.337 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Kế toán trưởng

Lương Ngân Phân

Tp. HCM, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Thái

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|-------|-------------|----------------------|----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 33.812.756.457 | 27.741.240.361 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 33.812.756.457 | 27.741.240.361 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 25.618.473.817 | 21.705.855.488 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 8.194.282.640 | 6.035.384.873 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 1.176.094.020 | 1.336.632.510 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 399.074.030 | 508.798.298 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 399.074.030 | 508.798.298 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 2.287.259.347 | 2.123.439.924 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 3.658.121.876 | 2.587.993.886 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30 | | 3.025.921.407 | 2.151.785.275 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.6 | - | 13.090.919 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 12.075.163 | - |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (12.075.163) | 13.090.919 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 3.013.846.244 | 2.164.876.194 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.8 | 434.145.238 | 461.349 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 2.579.701.006 | 2.164.414.845 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.9 | 1.290 | 1.107 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.10 | 1.290 | 1.107 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Kế toán trưởng

Lương Ngân Phân

Tp. HCM, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Thái

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2018 | Năm 2017 |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 34.852.074.161 | 36.342.209.734 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (30.793.119.423) | (13.009.051.362) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (2.485.551.219) | (2.250.813.121) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (399.074.030) | (508.747.288) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (20.098.372) | - |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 1.064.766.710 | 1.840.417.904 |
| 7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 07 | | (2.091.286.629) | (8.990.609.929) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 127.711.198 | 13.423.405.938 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | - | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 1.118.440.114 | 1.336.456.603 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 1.118.440.114 | 1.336.456.603 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | | 89.116.775 | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | 554.693.225 | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | VII.2 | 18.166.841.258 | 6.335.093.566 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | VII.3 | (21.411.765.087) | (12.177.628.405) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (2.601.113.829) | (5.842.534.839) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40) | 50 | | (1.354.962.517) | 8.917.327.702 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 11.747.098.106 | 2.829.821.414 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 3.683.560 | (51.010) |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61) | 70 | V.1 | 10.395.819.149 | 11.747.098.106 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Đoàn Trang

Kế toán trưởng



Lương Ngân Phân



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002310 ngày 13 tháng 5 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 03 tháng 10 năm 2017 với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302239482 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.**3. Hoạt động chính của Công ty:**

- Kinh doanh, xuất nhập khẩu sắt thép, lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở), vải sợi, các mặt hàng gia dụng, kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, chất đốt, khí hóa lỏng, vật liệu xây dựng, công nghệ phẩm, vật tư nông lâm ngư nghiệp, phân bón, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), nhựa, giấy các loại,

- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu.

- Sản xuất, gia công các loại vật tư, nguyên liệu phục vụ cho sản xuất tiêu dùng (không hoạt động tại trụ sở).

- Đại lý mua bán ký gởi hàng hóa. Đại lý kinh doanh xăng dầu.

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đô thị.

- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, nhà ở. Mua bán nhà.

- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng.

- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng.

- Dịch vụ cho thuê xe.

- Bán buôn ô tô đầu kéo.

- Trồng cây điều, cây cao su.

- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 22 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 21 nhân viên)**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2018: 23.155 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2018: 23.245 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Phương pháp bình quân gia quyền cuối kỳ.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị | 03 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 30 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 02 - 10 năm |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 20 năm |

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa lớn tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**BCC phân chia lợi nhuận**

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: Chi phí mua sắm công cụ dụng cụ và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45 được phân bổ không quá 3 năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của ngân hàng.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí cho dự án Lý Tự Trọng và các chi phí trích trước khác.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê mặt bằng. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn...; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Công ty chịu thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập Quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

22. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

23. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng giám đốc, hội đồng quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền | 2.228.093.122 | 2.587.098.106 |
| Tiền mặt | 31.135.328 | 40.981.164 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.196.957.794 | 2.546.116.942 |
| Tiền gửi ngân hàng VND | 2.019.612.370 | 2.372.151.828 |
| Tiền gửi ngân hàng ngoại tệ (USD) | 177.345.424 | 173.965.114 |
| Các khoản tương đương tiền | 8.167.726.027 | 9.160.000.000 |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 8.167.726.027 | 9.160.000.000 |
| Cộng | 10.395.819.149 | 11.747.098.106 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 2. Phải thu của khách hàng | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| Khách hàng trong nước | 6.838.907.921 | (5.117.669.968) | 7.235.027.798 | (5.117.669.968) |
| <i>Công ty CP TM SX Minh Phổ</i> | 1.521.175.444 | (1.521.175.444) | 1.521.175.444 | (1.521.175.444) |
| <i>Công ty TNHH Đầu Tư TM DV Đại Nam</i> | 239.250.000 | - | 717.750.000 | - |
| <i>Công ty TNHH MTV Nam Tiến Sài Gòn</i> | 1.825.767.200 | (1.825.767.200) | 1.825.767.200 | (1.825.767.200) |
| <i>Công ty TNHH SX TM Thiên An</i> | 1.399.460.000 | (1.399.460.000) | 1.399.460.000 | (1.399.460.000) |
| <i>Công ty TNHH Hưng Hưng Thịnh</i> | 371.267.324 | (371.267.324) | 371.267.324 | (371.267.324) |
| <i>Khách hàng khác</i> | 1.481.987.953 | - | 1.399.607.830 | - |
| Cộng | 6.838.907.921 | (5.117.669.968) | 7.235.027.798 | (5.117.669.968) |

| 3. Trả trước cho người bán | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| Nhà cung cấp trong nước | 2.245.680.488 | - | 2.145.545.126 | - |
| <i>Công ty TM - XD - ĐT PTN Hưng Thịnh</i> | 1.500.000.000 | - | 1.500.000.000 | - |
| <i>Nhà cung cấp khác</i> | 745.680.488 | - | 645.545.126 | - |
| Nhà cung cấp nước ngoài | 1.176.058.382 | - | - | - |
| <i>COOLIBREE GMBH</i> | 1.176.058.382 | - | - | - |
| Cộng | 3.421.738.870 | - | 2.145.545.126 | - |

| 4. Hàng tồn kho | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Hàng hoá | 719.206.791 | (101.803.398) | 264.699.296 | - |
| Cộng | 719.206.791 | (101.803.398) | 264.699.296 | - |

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VNĐ.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VNĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 7.364.977.178 | 33.533.071 | 773.463.637 | 8.171.973.886 |
| Số dư cuối năm | 7.364.977.178 | 33.533.071 | 773.463.637 | 8.171.973.886 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.641.168.625 | 33.533.071 | 375.989.285 | 3.050.690.981 |
| Khấu hao trong năm | 282.689.256 | | 128.910.612 | 411.599.868 |
| Số dư cuối năm | 2.923.857.881 | 33.533.071 | 504.899.897 | 3.462.290.849 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 4.723.808.553 | - | 397.474.352 | 5.121.282.905 |
| Số dư cuối năm | 4.441.119.297 | - | 268.563.740 | 4.709.683.037 |

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không phát sinh.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.106.190.321 VND.

6. Bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 36.310.641.614 | 36.310.641.614 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - |
| Số dư cuối năm | 36.310.641.614 | 36.310.641.614 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 4.931.202.580 | 4.931.202.580 |
| Khấu hao trong năm | 1.296.779.688 | 1.296.779.688 |
| Số dư cuối năm | 6.227.982.268 | 6.227.982.268 |
| Giá trị còn lại | | |
| Số dư đầu năm | 31.379.439.034 | 31.379.439.034 |
| Số dư cuối năm | 30.082.659.346 | 30.082.659.346 |

7. Chi phí trả trước

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| a. Chi phí trả trước ngắn hạn | 87.736.514 | 76.075.031 |
| Chi phí CCDC chờ phân bổ | 24.486.514 | 76.075.031 |
| Chi phí dự án nông nghiệp CNC | 63.250.000 | - |
| b. Chi phí trả trước dài hạn | - | 278.412.770 |
| Chi phí CCDC chờ phân bổ | - | 1.032.015 |
| Chi phí sửa, bảo hiểm | - | 277.380.755 |
| Cộng | 87.736.514 | 354.487.801 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | | | | |
|--|--------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 8. Phải thu ngắn hạn khác | | 31/12/2018 | 01/01/2018 | |
| Ngắn hạn | | | | |
| Tạm ứng | | 1.455.500.000 | 560.375.000 | |
| Ký quỹ, ký cược | | 48.000.000 | 44.000.000 | |
| Phải thu khác | | 2.000.000 | - | |
| Cộng | | 1.505.500.000 | 604.375.000 | |
| 9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | 31/12/2018 | 01/01/2018 | |
| Ngắn hạn | | | | |
| Khách hàng trong nước | | | | |
| Công ty TNHH SX TM Thủy Kim | | 26.047.750 | 26.047.750 | |
| Công ty TNHH TM DV Giấy Thuận Hòa Phát | | 134.534.398 | - | |
| Công ty TNHH SX TM XD Kim Đại Phát | | 109.000.000 | - | |
| Khách hàng nước ngoài | | | | |
| Công ty TNHH Geen Greenled | | 89.108.345 | 65.535.114 | |
| Cộng | | 358.690.493 | 91.582.864 | |
| 10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | | | | |
| | 01/01/2018 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2018 |
| a. Phải nộp | | | | |
| Thuế GTGT đầu ra | - | 881.602.254 | 881.602.254 | - |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 1.747.935.117 | 1.747.935.117 | - |
| Thuế nhập khẩu | - | 108.298.646 | 108.298.646 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 277.694.434 | 20.098.372 | 257.596.062 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 5.753.011 | 53.471.551 | 48.933.043 | 10.291.519 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 3.395.389.163 | 3.395.389.163 | - |
| Các loại thuế khác | - | 5.000.000 | 5.000.000 | - |
| Cộng | 5.753.011 | 6.464.391.165 | 6.202.256.595 | 267.887.581 |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế TNDN nộp thừa | 156.450.804 | 156.450.804 | - | - |
| Thuế GTGT nộp thừa | 93.317 | 93.317 | - | - |
| Cộng | 156.544.121 | 156.544.121 | - | - |
| 11. Chi phí phải trả | | 31/12/2018 | 01/01/2018 | |
| Ngắn hạn | | | | |
| Chi phí dự án Lý Tự Trọng | | 6.321.483.725 | 14.276.029.180 | |
| Trích trước tiền thuê đất | | 512.522.285 | 1.899.806.569 | |
| Cộng | | 6.834.006.010 | 16.175.835.749 | |
| 12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 31/12/2018 | 01/01/2018 | |
| Công ty TNHH ĐT & PT QC TT Vina | | - | 78.786.798 | |
| Cộng | | - | 78.786.798 | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 13. Phải trả khác | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Cổ tức phải trả | 1.692.900 | 1.692.900 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 455.914.800 | 496.807.800 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Cộng | 507.607.700 | 548.500.700 |
| b. Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 6.626.616.659 | 461.616.659 |
| Công ty TNHH Đại Nam (*) | 6.326.616.659 | 161.616.659 |
| Công ty TNHH American Home VN | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Cộng | 6.626.616.659 | 461.616.659 |

(*) Khoản tiền Công ty TNHH Đại Nam chuyển cho Công ty CP Vật tư Bến Thành để thực hiện dự án khách sạn tại số 200 - 202 - 204 Lý Tự Trọng, Quận 1, TP. HCM theo Hợp đồng thuê và cho thuê Công trình khách sạn số 30/HĐKS ngày 12/09/2014.

| 14. Vay và nợ thuê tài chính | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (I) | 2.264.512.889 | 2.264.512.889 | 1.016.912.611 | 1.016.912.611 |
| b. Vay dài hạn | - | - | 2.511.116.000 | 2.511.116.000 |
| Ngân hàng TMCP An Bình | - | - | 2.511.116.000 | 2.511.116.000 |
| Cộng | 2.264.512.889 | 2.264.512.889 | 3.528.028.611 | 3.528.028.611 |

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng:

(1) Vay theo HĐ cho vay theo hạn mức số 030/1875/N-CTDDN3 ngày 22/02/2018. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Thời hạn vay của từng khế ước nhận nợ là 4 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng văn phòng tại số 4-6-8 Calmette, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM.

15. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh tại trang 29

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ vốn góp | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của Nhà nước | 33,81% | 6.762.600.000 | 6.762.600.000 |
| Vốn góp của các nhà đầu tư khác | 66,19% | 13.237.400.000 | 12.790.400.000 |
| Cổ phiếu quỹ | | - | 447.000.000 |
| Cộng | 100% | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| c. 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 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Vốn góp đầu năm | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

| d. Cổ phiếu | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | 44.700 |
| Cổ phiếu phổ thông | - | 44.700 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 2.000.000 | 1.955.300 |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.000.000 | 1.955.300 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000 | 10.000 |

| e. Các quỹ của doanh nghiệp | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 1.520.130.231 | 1.520.130.231 |
| Cộng | 1.520.130.231 | 1.520.130.231 |

16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| Ngoại tệ các loại | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| USD | 7.662,26 | 177.345.424 | 7.675,46 | 173.965.114 |
| Cộng | 7.662,26 | 177.345.424 | 7.675,46 | 173.965.114 |

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

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 27.310.938.273 | 20.924.422.177 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 6.501.818.184 | 6.816.818.184 |
| Cộng | 33.812.756.457 | 27.741.240.361 |
| 2. Giá vốn hàng bán | Năm 2018 | Năm 2017 |
| Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp | 22.819.334.129 | 17.237.568.623 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 2.799.139.688 | 4.468.286.865 |
| Cộng | 25.618.473.817 | 21.705.855.488 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi | 421.458.540 | 201.296.808 |
| Lãi hợp tác kinh doanh | 675.000.000 | 1.080.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 3.683.560 | 175.907 |
| Lãi chậm thanh toán | 75.951.920 | 55.159.795 |
| Cộng | 1.176.094.020 | 1.336.632.510 |
| 4. Chi phí tài chính | | |
| Lãi tiền vay | 399.074.030 | 508.798.298 |
| Cộng | 399.074.030 | 508.798.298 |
| 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| a. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí nhân viên | 1.313.755.011 | 1.255.045.892 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 41.382.876 | 25.929.274 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | - | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 461.987.811 | 549.246.437 |
| Chi phí bằng tiền khác | 470.133.649 | 293.218.321 |
| Cộng | 2.287.259.347 | 2.123.439.924 |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 2.082.357.818 | 1.785.057.313 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 117.781.994 | 97.148.636 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 128.910.612 | 193.578.204 |
| Thuế, phí, lệ phí | 25.949.374 | 28.885.971 |
| Chi phí dự phòng | 12.320.000 | (951.883.049) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 565.193.487 | 668.472.921 |
| Chi phí bằng tiền khác | 725.608.591 | 766.733.890 |
| Cộng | 3.658.121.876 | 2.587.993.886 |
| 6. Thu nhập khác | | |
| Thanh lý công cụ dụng cụ | - | 6.545.454 |
| Thu nhập khác | - | 6.545.465 |
| Cộng | - | 13.090.919 |
| 7. Chi phí khác | | |
| Các khoản bị phạt | 12.075.163 | - |
| Cộng | 12.075.163 | - |
| 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 434.145.238 | |
| b. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay | | 461.349 |
| c. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 434.145.238 | 461.349 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|---------------|---------------|
| 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.579.701.006 | 2.164.414.845 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 2.579.701.006 | 2.164.414.845 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 2.000.000 | 1.955.300 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | <u>1.290</u> | <u>1.107</u> |
| 10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | | |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 2.579.701.006 | 2.164.414.845 |
| Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 2.579.701.006 | 2.164.414.845 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 2.000.000 | 1.955.300 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi | - | - |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 2.000.000 | 1.955.300 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | <u>1.290</u> | <u>1.107</u> |

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

11.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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 tài chính là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

11.2 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 khách hàng 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 sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Đối với các khoản công nợ phải thu bị suy giảm, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng đầy đủ theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

11.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để 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 theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | Dưới 1 năm | Từ 1-5 năm | Trên 5 năm | Tổng cộng |
|--|-----------------------|------------|----------------------|-----------------------|
| Các khoản vay và nợ | 2.264.512.889 | - | - | 2.264.512.889 |
| Phải trả người bán | 62.289.480 | - | - | 62.289.480 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả | 7.291.613.710 | - | 6.626.616.659 | 13.918.230.369 |
| | 9.618.416.079 | - | 6.626.616.659 | 16.245.032.738 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | |
| Các khoản vay và nợ | 1.016.912.611 | - | 2.511.116.000 | 3.528.028.611 |
| Phải trả người bán | - | - | - | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả | 16.674.336.449 | - | 461.616.659 | 17.135.953.108 |
| | 17.691.249.060 | - | 2.972.732.659 | 20.663.981.719 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng công trình xây dựng văn phòng tại số 4-6-8 Calmette, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.14 vay ngắn hạn và vay dài hạn).

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem trang 30

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản phải trả người bán và phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của phải trả dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Không phát sinh

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|----------------|---------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 18.166.841.258 | 6.335.093.566 |
| - Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác | - | - |

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2018 | Năm 2017 |
|--|------------------|------------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (21.411.765.087) | (12.177.628.405) |
| - Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác | - | - |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.****2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

| Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc | | Năm 2018 | Năm 2017 |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Hội đồng quản trị | Thù lao và thưởng | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Ban Tổng Giám đốc | Lương và thưởng | 406.893.000 | 428.305.309 |
| Cộng | | 606.893.000 | 628.305.309 |

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2018**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh thương mại và dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Kinh doanh bất động sản | 6.501.818.184 | 2.799.139.688 | 3.702.678.496 |
| Kinh doanh thương mại, dịch vụ | 27.310.938.273 | 22.819.334.129 | 4.491.604.144 |
| Cộng | 33.812.756.457 | 25.618.473.817 | 8.194.282.640 |

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh thương mại và dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Kinh doanh bất động sản | 6.816.818.184 | 4.468.286.865 | 2.348.531.319 |
| Kinh doanh thương mại, dịch vụ | 20.924.422.177 | 17.237.568.623 | 3.686.853.554 |
| Cộng | 27.741.240.361 | 21.705.855.488 | 6.035.384.873 |

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Đoàn Trang

Kế toán trưởng



Lương Ngân Phân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Thái

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V15. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục | Vốn góp | Cổ phiếu quỹ | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2017 | 20.000.000.000 | (605.621.325) | 13.216.000.000 | 1.591.729.231 | (3.655.408.257) | 30.546.699.649 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm nay | - | - | - | - | 2.164.414.845 | 2.164.414.845 |
| - Giảm khác | - | - | - | (71.599.000) | - | (71.599.000) |
| Số dư tại ngày 31/12/2017 | 20.000.000.000 | (605.621.325) | 13.216.000.000 | 1.520.130.231 | (1.490.993.412) | 32.639.515.494 |
| Số dư tại ngày 01/01/2018 | 20.000.000.000 | (605.621.325) | 13.216.000.000 | 1.520.130.231 | (1.490.993.412) | 32.639.515.494 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm nay | - | - | - | - | 2.579.701.006 | 2.579.701.006 |
| - Bán cổ phiếu quỹ | - | 605.621.325 | 38.188.675 | - | - | 643.810.000 |
| Số dư tại ngày 31/12/2018 | 20.000.000.000 | - | 13.254.188.675 | 1.520.130.231 | 1.088.707.594 | 35.863.026.500 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | |
| - Phải thu khách hàng | 6.838.907.921 | (5.117.669.968) | 7.235.027.798 | (5.117.669.968) | 1.721.237.953 | 2.117.357.830 |
| - Phải thu khác | 48.000.000 | - | 44.000.000 | - | 48.000.000 | 44.000.000 |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 10.395.819.149 | - | 11.747.098.106 | - | 10.395.819.149 | 11.747.098.106 |
| TỔNG CỘNG | 17.282.727.070 | (5.117.669.968) | 19.026.125.904 | (5.117.669.968) | 12.165.057.102 | 13.908.455.936 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | | |
| - Vay và nợ | 2.264.512.889 | - | 3.528.028.611 | - | 2.264.512.889 | 3.528.028.611 |
| - Phải trả người bán | 62.289.480 | - | - | - | 62.289.480 | - |
| - Chi phí phải trả | 6.834.006.010 | - | 16.175.835.749 | - | 6.834.006.010 | 16.175.835.749 |
| - Phải trả khác | 7.082.531.459 | - | 960.117.359 | - | 2.083.572.143 | 631.571.500 |
| TỔNG CỘNG | 16.243.339.838 | - | 20.663.981.719 | - | 11.244.380.522 | 20.335.435.860 |