



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing And Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-38

---



## 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 Nam Việt hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 0302205973 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2001 (số đăng ký kinh doanh: 4103000281), đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19 tháng 05 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

#### Hoạt động chính của Công ty:

Sản xuất tấm lợp, cầu kiện bê tông. Sản xuất vật liệu xây dựng. Sản xuất các loại nhà lắp ghép, phụ tùng - thiết bị - máy móc cơ khí. Thi công xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất, chế biến nông lâm thủy sản. Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1, Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản). Thiết kế: kiến trúc công trình công nghiệp, dân dụng, nội thất công trình. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (việc cung cấp dịch vụ cần tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn - không hoạt động tại trụ sở).

**Mã chứng khoán niêm yết:** Niêm yết tại sàn HOSE, mã chứng khoán: NAV

**Trụ sở chính:** 18F Tầng Nhon Phú, Khu phố 4, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM.

### 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 và Ban Tổng Giám đốc:

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hải Bằng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Tôn Thất Mạnh	Ủy viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Lê Phong	Ủy viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Quang Hưng	Ủy viên Hội đồng Quản trị

#### Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đình Minh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Ngọc Phi	Thành viên
Ông Nguyễn Tôn Nhân	Thành viên

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Tôn Thất Mạnh	Tổng Giám đốc - Người đại diện pháp luật
Ông Phạm Minh Tuyền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung Minh Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Mỹ Thanh	Kế toán trưởng

#### 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.

#### 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 07 tháng 03 năm 2019

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tôn Thất Mạnh

Tổng Giám đốc





Số: A0618205-R /AISC-DN6

**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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi :

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT, được lập ngày 07 tháng 03 năm 2019, từ trang 04 đến trang 38, 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 NAM VIỆT 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 07 tháng 03 năm 2019

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Dương Thị Phương Anh**

Số GCNĐKHNKT: 0321-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**Phạm Thị Thanh Mai**

Số GCNĐKHNKT: 1044-2018-005-1

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 Hlen St., Ninh Kieu 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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>144.478.030.277</b>	<b>108.551.072.785</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.037.550.721</b>	<b>4.954.478.894</b>
1. Tiền	111		4.037.550.721	4.954.478.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>94.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
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		94.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.722.055.360</b>	<b>22.744.802.056</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.920.010.383	23.256.342.519
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	349.371.944	519.531.944
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	166.301.000	166.301.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	10.482.848.391	6.008.033.354
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(196.476.358)	(7.205.406.761)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>25.568.073.211</b>	<b>27.446.061.048</b>
1. Hàng tồn kho	141		27.027.756.933	28.532.259.440
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.459.683.722)	(1.086.198.392)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.150.350.985</b>	<b>3.405.730.787</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.763.877.800	1.338.919.655
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.956.928.191	1.579.392.572
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	429.544.994	487.418.560
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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>25.412.746.962</b>	<b>26.830.433.300</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.578.852.597</b>	<b>13.819.429.191</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12.578.852.597	13.819.429.191
- Nguyên giá	222		55.414.521.515	56.432.887.679
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.835.668.918)	(42.613.458.488)
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	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		900.098.950	900.098.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(900.098.950)	(900.098.950)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>1.324.746.209</b>	<b>1.488.246.209</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		880.221.060	1.043.721.060
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		444.525.149	444.525.149
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>11.498.100.000</b>	<b>11.498.100.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.498.100.000	11.498.100.000
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.048.156</b>	<b>24.657.900</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	11.048.156	24.657.900
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>169.890.777.239</b>	<b>135.381.506.085</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>72.654.952.126</b>	<b>52.387.951.408</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>69.580.102.126</b>	<b>50.832.046.574</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	7.445.983.613	4.194.923.692
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	598.249.134	2.634.361.834
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	688.116.664	637.209.119
4. Phải trả người lao động	314		1.906.104.429	2.478.479.846
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.868.999.857	1.231.386.631
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng				
7. xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	586.874.194	447.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	55.972.263.129	38.628.862.428
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	-	524.894.538
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		513.511.106	54.928.486
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.074.850.000</b>	<b>1.555.904.834</b>
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	V.19	-	285.554.834
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	3.074.850.000	1.270.350.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>97.235.825.113</b>	<b>82.993.554.677</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>97.235.825.113</b>	<b>82.993.554.677</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(190.000)	(190.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.243.398.279	12.243.398.279
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		4.992.616.834	(9.249.653.602)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(9.249.653.602)	(11.813.054.979)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.242.270.436	2.563.401.377
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>169.890.777.239</b>	<b>135.381.506.085</b>

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Trần Thị Mỹ Thạnh

TP. HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2019



Tôn Thất Mạnh

**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	89.913.422.637	102.099.420.134
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	2.166.900
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	89.913.422.637	102.097.253.234
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	78.748.607.317	86.889.008.865
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.164.815.320	15.208.244.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	9.543.747.956	4.372.238.402
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	56.527.884	344.027.345
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	337.973.752
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	2.515.616.783	5.352.819.041
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	6.405.201.333	12.695.552.109
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		11.731.217.276	1.188.084.276
11. Thu nhập khác	31	VI.8	3.820.156.355	2.532.366.185
12. Chi phí khác	32	VI.9	554.830.643	1.049.021.684
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.265.325.712	1.483.344.501
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.996.542.988	2.671.428.777
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		14.996.542.988	2.671.428.777
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.800	320
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	1.800	320

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Trần Thị Mỹ Thạnh

TP. HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2019



Tổng Giám đốc

Tôn Thất Mạnh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián 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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.996.542.988	2.671.428.777
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	1.240.576.594	2.925.188.713
- Các khoản dự phòng	03		(3.338.328.337)	(344.874.112)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		16.397.267	(9.880.758)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.237.155.739)	(5.249.030.724)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	-	337.973.752
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.678.032.773	330.805.648
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		9.414.898.310	9.973.664.752
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		1.668.002.507	25.997.601.480
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		19.512.728.168	22.554.068.250
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(411.348.401)	(425.529.446)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(337.973.752)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(57.873.566)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	7.022.200.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(2.834.356.732)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>32.862.313.357</b>	<b>62.222.606.634</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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		741.162.596	672.545.452
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96.000.000.000)	(70.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		52.000.000.000	20.000.000.000
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		9.495.993.141	3.832.580.906
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(33.762.844.263)</b>	<b>(45.494.873.642)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián 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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	23.735.434.108
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(46.489.630.431)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		-	<b>(22.754.196.323)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(900.530.906)</b>	<b>(6.026.463.331)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>4.954.478.894</b>	<b>10.971.061.467</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(16.397.267)	9.880.758
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>4.037.550.721</b>	<b>4.954.478.894</b>

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

  
Trần Thị Mỹ Thạnh

TR 38/2009 ngày 07 tháng 03 năm 2019  
  
 Tổng Giám đốc  
 Tôn Thất Mạnh



**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 Nam Việt hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 0302205973 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2001 (số đăng ký kinh doanh: 4103000281), đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19 tháng 05 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: 18F Tầng Nhọn Phú, Khu phố 4, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM.

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

Sản xuất tấm lợp, cầu kiện bê tông. Sản xuất vật liệu xây dựng. Sản xuất các loại nhà lắp ghép, phụ tùng - thiết bị - máy móc cơ khí. Thi công xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất, chế biến nông lâm thủy sản. Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1, Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản). Thiết kế: kiến trúc công trình công nghiệp, dân dụng, nội thất công trình. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (việc cung cấp dịch vụ cần tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn - không hoạt động tại trụ sở).

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

Chu kỳ sản xuất, 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: 190 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 188 nhân viên)****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn. Địa chỉ: 143/7D Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.	Sản xuất kinh doanh các loại xi măng và các vật loại kết dính. Kinh doanh, sản xuất các sản phẩm đồ gỗ và chế biến gỗ nguyên liệu, Dịch vụ cảng sông nội địa, Hợp tác sản xuất bê tông tươi	45.000.000.000	38,33%	38,33%

**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.



**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. 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.

**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.

**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 và tỷ giá ghi sổ kế toán.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ của các giao dịch bằng ngoại tệ (ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả) 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 gửi không kỳ hạn, vay ngân hàng, các khoản phải thu) 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 Công Thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2018: 23.150 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 Công Thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2018: 23.240 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

**2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường.



**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

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**5. 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.

**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...

**6. 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**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.



**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 tài sản cố định (TSCĐ):****7.1 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 hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

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.

**7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt 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. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**7.3 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 xưởng, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình	Thời hạn tối đa 20 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.



**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. 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 toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới cải tạo, mở rộng công trình như: chi phí xây dựng nhà máy và lắp đặt các thiết bị phụ trợ phục vụ sản xuất.

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.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: bảo hiểm, trang phục lao động, công cụ dụng cụ...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh 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.

**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 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, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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 các 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 và vốn hoá 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 bao gồm chi phí tiền điện, chi phí lãi vay, chi phí sản xuất... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

**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 giá trị hợp đồng cung cấp dịch vụ và lắp đặt trang trí nội thất, nhưng chưa hoàn thành trong kỳ kế toán.

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.



**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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. 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 lợi nhuận chưa phân phối.**

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận 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 và 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.

**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 và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (lãi tỷ giá hối đoái).

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp 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.



**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

- 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 sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ. 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. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính của Công ty là chi phí lãi vay, lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ.

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.

**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.

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 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

**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.



**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

**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.

**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, vay ngân hàng.

**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 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.



**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

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.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

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

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>Tiền</b>	<b>4.037.550.721</b>	<b>4.954.478.894</b>
Tiền mặt	337.898.390	64.420.795
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.699.652.331	4.890.058.099
<b>Cộng</b>	<b>4.037.550.721</b>	<b>4.954.478.894</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 34)**

<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.920.010.383</b>	<b>(12.515.995)</b>	<b>23.256.342.519</b>	<b>(6.791.259.256)</b>
Khách hàng trong nước	2.193.221.523	(12.515.995)	16.152.903.717	(4.010.491.194)
DNTN Nam Vũ	-	-	495.470.000	-
Cty CP XD và PT Đô Thị Tỉnh Bà Rịa Vũng tàu	-	-	10.854.727.529	(3.504.105.000)
DNTN Công Khâm	329.142.570	-	394.848.570	-
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại và Dịch Vụ Anh Nguyễn	798.133.789	-	1.517.266.213	-
Công ty TNHH Truyền Hình Cấp Saigontourist	471.101.613	-	-	-
Khách hàng khác	594.843.551	(12.515.995)	2.890.591.405	(506.386.194)
Khách hàng nước ngoài	3.726.788.860	-	7.103.438.802	(2.780.768.062)
Cty International Pine & Hardwood Product, LLC	-	-	1.517.556.291	(1.517.556.291)
J3 FURNITURE CONCEPTS	3.726.788.860	-	3.852.557.746	-
Khách hàng khác	-	-	1.733.324.765	(1.263.211.771)
<b>Cộng</b>	<b>5.920.010.383</b>	<b>(12.515.995)</b>	<b>23.256.342.519</b>	<b>(6.791.259.256)</b>

**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. Trả trước cho người bán	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>349.371.944</b>	<b>(183.960.363)</b>	<b>519.531.944</b>	<b>(183.960.361)</b>
Nhà cung cấp trong nước	349.371.944	(183.960.363)	519.531.944	(183.960.361)
Khách hàng khác	349.371.944	(183.960.363)	519.531.944	(183.960.361)
<b>Cộng</b>	<b>349.371.944</b>	<b>(183.960.363)</b>	<b>519.531.944</b>	<b>(183.960.361)</b>
<b>5. Phải thu về cho vay</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
Cho nhân viên vay mua nhà	166.301.000	-	166.301.000	-
<b>Cộng</b>	<b>166.301.000</b>	<b>-</b>	<b>166.301.000</b>	<b>-</b>
<b>6. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.482.848.391</b>	<b>-</b>	<b>6.008.033.354</b>	<b>(230.187.144)</b>
Cổ tức từ Công Ty CP PT Sài Gòn	3.449.430.000	-	2.587.072.500	-
Phải thu lãi ngân hàng Vietinbank	3.153.617.243	-	1.395.833.330	-
Phải thu khác	2.980.732.725	-	1.167.698.305	(230.187.144)
Cục Hải Quan TP. HCM - thuế nhập khẩu tạm nộp	740.521.086	-	740.521.086	-
Tạm ứng	158.547.337	-	116.908.133	-
<b>Cộng</b>	<b>10.482.848.391</b>	<b>-</b>	<b>6.008.033.354</b>	<b>(230.187.144)</b>
<b>7. Nợ xấu (xem trang 35)</b>				
<b>8. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Nguyên liệu, vật liệu	8.267.042.417	-	9.782.124.870	-
Công cụ, dụng cụ	27.668.540	-	28.789.200	-
Chi phí SX, KD dở dang	7.441.247.714	-	5.385.869.261	-
Thành phẩm	10.937.850.559	(1.459.683.722)	13.239.979.040	(1.086.198.392)
Hàng hoá	340.195.323	-	78.165.323	-
Hàng gửi bán	13.752.380	-	17.331.746	-
<b>Cộng</b>	<b>27.027.756.933</b>	<b>(1.459.683.722)</b>	<b>28.532.259.440</b>	<b>(1.086.198.392)</b>



**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

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)</b>	<b>880.221.060</b>	-	<b>1.043.721.060</b>	-
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>444.525.149</b>	-	<b>444.525.149</b>	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:	444.525.149	-	444.525.149	-
+ Dự án tổ hợp nhà máy FC Bình Thuận	100.000.000	-	100.000.000	-
+ Dàn xeo SX tấm xi măng sợi và các thiết bị phụ trợ	255.416.944	-	255.416.944	-
+ Chế tạo xe khuôn	30.674.870	-	30.674.870	-
+ Khác	58.433.335	-	58.433.335	-
<b>Cộng</b>	<b>1.324.746.209</b>	-	<b>1.488.246.209</b>	-

(\*) Đây là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng sản xuất và lắp đặt nội thất cho các dự án với thời hạn trên 12 tháng

**10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 36)****11. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	900.098.950	<b>900.098.950</b>
Số dư cuối năm	900.098.950	<b>900.098.950</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	900.098.950	<b>900.098.950</b>
Số dư cuối năm	900.098.950	<b>900.098.950</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 900.098.950 VNĐ.

12. Chi phí trả trước	31/12/2018	01/01/2018
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>1.763.877.800</b>	<b>1.338.919.655</b>
Công cụ, dụng cụ	46.320.064	40.025.749
Phí bảo hiểm xe, tài sản	-	7.137.900
Chi phí sử dụng phần mềm	-	3.025.123
Chi phí lắp đặt, sửa chữa	-	39.670.000
Chi phí môi giới thuê kho	-	103.083.329



**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

**Chi phí trả trước ngắn hạn (tiếp theo)**

Chi phí làm kho	203.031.006	383.298.812
Chi phí sửa chữa, mở rộng, khác	282.720.528	300.249.646
Chi phí tháo dỡ tấm lợp	769.377.106	-
Chi phí khác	462.429.096	462.429.096

**Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí thuê đất	11.048.156	24.657.900
<b>Cộng</b>	<b>1.774.925.956</b>	<b>1.363.577.555</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.445.983.613</b>	<b>7.445.983.613</b>	<b>4.194.923.692</b>	<b>4.194.923.692</b>
Nhà cung cấp trong nước	7.445.983.613	7.445.983.613	4.073.076.652	4.073.076.652
<i>Cty TNHH Sơn Thành Phú</i>	-	-	526.056.290	526.056.290
<i>Cty TNHH MTV TM DV Đá mài Lái Thiêu 2</i>	674.595.024	674.595.024	471.118.110	471.118.110
<i>Công ty TNHH Phương Thảo</i>	1.161.109.620	1.161.109.620	235.860.680	235.860.680
<i>DNTN Thương Mại Phước An Thạnh</i>	771.225.180	771.225.180	21.168.000	21.168.000
<i>Công ty TNHH TM DV XNK Phúc Tường</i>	927.220.614	927.220.614	-	-
Khách hàng khác	3.911.833.175	3.911.833.175	2.818.873.572	2.818.873.572
Nhà cung cấp nước ngoài	-	-	121.847.040	121.847.040
<b>Cộng</b>	<b>7.445.983.613</b>	<b>7.445.983.613</b>	<b>4.194.923.692</b>	<b>4.194.923.692</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>598.249.134</b>	<b>2.634.361.834</b>
Khách hàng trong nước	38.476.488	455.567.734
Khách hàng nước ngoài	559.772.646	2.178.794.100
Trong đó:		
<i>IVENA International Pte., Ltd</i>	357.472.328	2.006.439.953
Khách hàng khác	202.300.318	172.354.147
<b>Cộng</b>	<b>598.249.134</b>	<b>2.634.361.834</b>



**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

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

a. Phải nộp	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	508.252.901	508.252.901	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	32.968.926	32.968.926	-
Thuế thu nhập cá nhân	50.845.439	49.748.205	37.501.300	63.092.344
Thuế tài nguyên	720.000	8.640.000	8.640.000	720.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	585.643.680	630.450.240	591.789.600	624.304.320
Các loại thuế khác	-	24.404.154	24.404.154	-
<b>Cộng</b>	<b>637.209.119</b>	<b>1.254.464.426</b>	<b>1.203.556.881</b>	<b>688.116.664</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	487.418.560	57.873.566	-	429.544.994
<b>Cộng</b>	<b>487.418.560</b>	<b>57.873.566</b>	<b>-</b>	<b>429.544.994</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.868.999.857</b>	<b>1.231.386.631</b>
Tiền điện phải trả	143.658.422	47.245.098
Chi phí gia công vecneer gỗ	67.010.747	86.599.033
Trích trước hoa hồng, khuyến mãi, bù bề Tole	464.551.890	255.273.604
Trích trước chi phí phải trả theo đơn hàng	1.075.448.218	782.268.896
Trích trước chi phí khác	118.330.580	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.868.999.857</b>	<b>1.231.386.631</b>

**17. Phải trả khác**

a. Ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
Kinh phí công đoàn	227.112.520	449.560.720
Bảo hiểm y tế	11.225.216	5.498.877
Nhận ký quỹ, ký cược	-	2.691.643.268
Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.733.925.393	35.482.159.563
+ Ban đổi mới Doanh nghiệp	388.800.000	388.800.000
+ Thù lao HĐQT & BKS	163.712.267	9.301.437
+ Phải trả Công Đoàn Công ty Cổ Phần Nam Việt	104.850.000	-
+ Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh (*)	55.000.000.000	35.000.000.000
+ Phải trả khác	76.563.126	84.058.126
<b>Cộng</b>	<b>55.972.263.129</b>	<b>38.628.862.428</b>



**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

(\*) Đây là khoản tiền Công ty nhận góp vốn thành lập pháp nhân mới để đầu tư Dự án tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0809/2016/HĐHT-NAV ngày 08/09/2016.

**b. Dài hạn**

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.074.850.000	1.270.350.000
<b>Cộng</b>	<b>3.074.850.000</b>	<b>1.270.350.000</b>

**18. Dự phòng phải trả**

<b>Ngắn hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	-	524.894.538
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>524.894.538</b>

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Doanh thu cho thuê kho nhận trước	586.874.194	447.000.000
<b>Cộng</b>	<b>586.874.194</b>	<b>447.000.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu thi công lắp đặt nội thất nhận trước	-	285.554.834
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>285.554.834</b>

**20. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang số 37

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Vốn góp của Nhà nước	20%	16.000.000.000	16.000.000.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	80%	64.000.000.000	64.000.000.000
Cổ phiếu quỹ		(190.000)	(190.000)
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ

20

20

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

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-



**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

d. Cổ tức	Năm 2018	Năm 2017
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	6%	0%
<b>đ. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	20	20
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20	20
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.999.980	7.999.980
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.999.980	7.999.980
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Quỹ đầu tư phát triển	12.243.398.279	12.243.398.279
<b>Cộng</b>	<b>12.243.398.279</b>	<b>12.243.398.279</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

*Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.*

**21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

a. Ngoại tệ các loại	31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng	Giá trị (USD)	Số lượng	Giá trị (USD)
USD		30.016,24		51.549,05
<b>Cộng</b>		<b>30.016,24</b>		<b>51.549,05</b>
<b>b. Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	Nguyên tệ	Giá trị	Nguyên tệ	Giá trị
		7.008.930.403		3.953.538.892
<b>Cộng</b>		<b>7.008.930.403</b>		<b>3.953.538.892</b>



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

	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán thành phẩm	81.943.689.787	97.025.978.460
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.145.934.302	3.362.942.141
Doanh thu khác	823.798.548	1.710.499.533
<b>Cộng</b>	<b>89.913.422.637</b>	<b>102.099.420.134</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	2.166.900
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.166.900</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần bán thành phẩm	81.943.689.787	97.023.811.560
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.145.934.302	3.362.942.141
Doanh thu thuần khác	823.798.548	1.710.499.533
<b>Cộng</b>	<b>89.913.422.637</b>	<b>102.097.253.234</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của thành phẩm đã bán	76.998.020.968	84.660.890.190
Giá vốn khác	1.377.101.019	2.258.121.403
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	373.485.330	(30.002.728)
<b>Cộng</b>	<b>78.748.607.317</b>	<b>86.889.008.865</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	5.184.205.641	1.745.489.370
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.311.787.500	2.587.072.500
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	47.754.815	39.676.532
<b>Cộng</b>	<b>9.543.747.956</b>	<b>4.372.238.402</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	-	337.973.752
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	6.053.593
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	56.527.884	-
<b>Cộng</b>	<b>56.527.884</b>	<b>344.027.345</b>



**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
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	-	43.733.473
Chi phí vật liệu, bao bì	-	131.298.528
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	3.092.402
Chi phí bảo hành	346.034.947	1.261.147.557
Chi phí dự phòng	-	16.769.423
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.054.214.363	2.421.442.861
Chi phí bằng tiền khác	115.367.473	1.475.334.797
<b>Cộng</b>	<b>2.515.616.783</b>	<b>5.352.819.041</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.610.726.600	6.396.874.490
Chi phí vật liệu, bao bì	7.623.021	26.861.648
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	2.087.273
Chi phí khấu hao TSCĐ	178.407.315	230.229.909
Thuế, phí, lệ phí	860.571.832	403.898.680
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(3.711.813.667)	(314.871.384)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269.304	38.011.377
Chi phí bằng tiền khác	4.459.416.928	5.912.460.116
<b>Cộng</b>	<b>6.405.201.333</b>	<b>12.695.552.109</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Thu từ thanh lý TSCĐ	741.162.598	916.468.854
Nhập thừa từ sản xuất	-	154.031.537
Thu nhập từ cho thuê kho	2.500.866.000	1.111.118.130
Thu phạt vi phạm hợp đồng của kho Thái Long	-	125.000.000
Thu nhập khác	578.127.757	225.747.664
<b>Cộng</b>	<b>3.820.156.355</b>	<b>2.532.366.185</b>
<b>9. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	293.914.321
Xuất điều chỉnh hàng nhập thừa	-	586.601.588
Phạt vi phạm hành chính	421.965.155	-
Chi phí khác	132.865.488	168.505.775
<b>Cộng</b>	<b>554.830.643</b>	<b>1.049.021.684</b>



**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
<b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	46.832.540.040	32.481.102.061
Chi phí nhân công	29.517.937.473	18.869.738.474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	222.210.430	2.925.188.713
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.020.422.467	17.462.755.133
Chi phí khác bằng tiền	3.021.477.499	7.450.126.387
<b>Cộng</b>	<b>84.614.587.909</b>	<b>79.188.910.768</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>14.996.542.988</b>	<b>2.671.428.777</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng	580.156.063	-
+ Các khoản phạt vi phạm thuế và truy thu thuế	580.156.063	-
Các khoản điều chỉnh giảm	15.576.699.051	-
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.311.787.500	-
+ Chuyển lỗ năm trước	11.264.911.551	2.671.428.777
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5. 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	-	-
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.996.542.988	2.671.428.777
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(599.861.720)	(108.027.400)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(599.861.720)	(108.027.400)
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(599.861.720)	(108.027.400)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.396.681.268	2.563.401.377
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.999.980	7.999.980
<b>Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.800</b>	<b>320</b>
<b>13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.396.681.268	2.563.401.377
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	14.396.681.268	2.563.401.377



**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. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.999.980	7.999.980
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi		
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>7.999.980</b>	<b>7.999.980</b>
<b>Lỗ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.800</b>	<b>320</b>

**14. 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:

**14.1 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**

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay, tiền gửi với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+100	33.426.836
	-100	(33.426.836)



**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

USD	+100	6.825.693
	-100	(6.825.693)
<b>Năm trước</b>		
VND	+200	75.716.861
	-200	(75.716.861)
USD	+100	11.722.254
	-100	(11.722.254)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**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 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

**14.2 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.

**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 đơn 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.

**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.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Dưới 90 ngày	5.894.978.393			
91-180 ngày	-			
>181 ngày	-			25.031.990
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	5.894.978.393	-	-	25.031.990
Dự phòng giảm giá trị				(12.515.995)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>5.894.978.393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.515.995</b>



**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

**Ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Dưới 90 ngày	9.595.814.940			
91-180 ngày	-			
>181 ngày				13.660.527.579
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>9.595.814.940</b>	-	-	<b>13.660.527.579</b>
Dự phòng giảm giá trị				(6.791.259.256)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>9.595.814.940</b>	-	-	<b>6.869.268.323</b>

**14.3 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:

<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<b>Tổng cộng</b>
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	7.445.983.613	-	-	<b>7.445.983.613</b>
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	1.404.447.967	-	-	<b>1.404.447.967</b>
<b>Cộng</b>	<b>8.850.431.580</b>	-	-	<b>8.850.431.580</b>

**Ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	4.194.923.692	-	-	<b>4.194.923.692</b>
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	976.113.027	-	-	<b>976.113.027</b>
<b>Cộng</b>	<b>5.171.036.719</b>	-	-	<b>5.171.036.719</b>

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 không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính ( Xem trang 38)**

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:



**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

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán, vay và nợ 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.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2018	Năm 2017
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	23.735.434.108

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2018	Năm 2017
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	(46.489.630.431)

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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.

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	Công ty liên kết	thanh lý TSCĐ	636.363.636	-
		Cổ tức được chia	4.311.787.500	3.449.430.000

**+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

	Năm 2018	Năm 2017
Hội đồng quản trị	154.410.830	-
Ban Tổng Giám đốc	684.768.274	420.000.000
<b>Cộng</b>	<b>839.179.104</b>	<b>420.000.000</b>

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:****3.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2018:**

Chỉ tiêu	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lợi nhuận gộp
Thành phẩm tấm lợp	739.159.091	22.218.000	716.941.091
Thành phẩm gỗ	81.204.530.696	76.975.802.968	4.228.727.728
Dịch vụ	7.145.934.302	1.360.095.349	5.785.838.953
Khác	823.798.548	390.491.000	433.307.548
<b>Cộng</b>	<b>89.913.422.637</b>	<b>78.748.607.317</b>	<b>11.164.815.320</b>

**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

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2017:**

Chỉ tiêu	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lợi nhuận gộp
Thành phẩm tấm lợp	31.542.110.413	54.836.722.216	(23.294.611.803)
Thành phẩm gỗ	65.481.701.147	29.824.167.974	35.657.533.173
Dịch vụ	3.362.942.141	2.258.121.403	1.104.820.738
Khác	1.710.499.533	(30.002.728)	1.740.502.261
<b>Cộng</b>	<b>102.097.253.234</b>	<b>86.889.008.865</b>	<b>15.208.244.369</b>

**3.2 Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý:**

Công ty báo cáo bộ phận theo hai lĩnh vực địa lý: nội địa và xuất khẩu. Công ty phân tích doanh thu theo bộ phận như sau:

Năm 2018	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Nội địa	10.440.964.655	4.759.241.252	5.681.723.403
Xuất khẩu	79.472.457.982	73.989.366.065	5.483.091.917
<b>Cộng</b>	<b>89.913.422.637</b>	<b>78.748.607.317</b>	<b>11.164.815.320</b>

Năm 2017	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Nội địa	42.532.554.920	31.398.649.237	11.133.905.683
Xuất khẩu	59.564.698.314	55.490.359.628	4.074.338.686
<b>Cộng</b>	<b>102.097.253.234</b>	<b>86.889.008.865</b>	<b>15.208.244.369</b>

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

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Trần Thị Mỹ Thạnh

TP. HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Tôn Thất Mạnh



**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. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>94.000.000.000</b>	<b>94.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng	94.000.000.000	94.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>94.000.000.000</b>	<b>94.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên kết	11.498.100.000	-	11.498.100.000	11.498.100.000	-	11.498.100.000
<b>Cộng</b>	<b>11.498.100.000</b>	<b>-</b>	<b>11.498.100.000</b>	<b>11.498.100.000</b>	<b>-</b>	<b>11.498.100.000</b>

Năm 2009, Công ty góp vốn đầu tư vào Công ty CP Phát Triển Sài Gòn, tỷ lệ sở hữu là 38,33% tương đương 1.724.715 cổ phần. Công ty CP Phát Triển Sài Gòn được thành lập từ ngày 02/01/2003 theo giấy chứng nhận đầu tư số 0302817052 do Sở kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 03/02/2015. Ngành nghề hoạt động chính: Sản xuất kinh doanh các loại xi măng và các vật loại kết dính; Kinh doanh, sản xuất các sản phẩm đồ gỗ và chế biến gỗ nguyên liệu; Dịch vụ cảng sông nội địa; Hợp tác sản xuất bê tông tươi..

Tình hình hoạt động của Công ty CP Phát Triển Sài Gòn ổn định, Công ty hoạt động có lãi và chia cổ tức hàng năm cho nhà đầu tư.

**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. Nợ xấu	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	319.403.934	122.927.576		14.698.956.866	7.493.550.107	
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức</i>	25.031.990	12.515.995	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	-	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán
<i>Công ty TNHH Phú Thành</i>	160.500.000	70.250.000	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	-	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán
<i>Công ty TNHH Suwo</i>	133.871.944	40.161.581	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	-	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán
<i>Khách hàng khác</i>	-	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	14.698.956.866	7.493.550.107	Khoản phải thu quá hạn thanh 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

**10. Tài sản cố định hữu hình**

<b>Khoản mục</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	16.595.882.765	38.173.548.892	1.578.653.622	84.802.400	<b>56.432.887.679</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>		<i>(1.018.366.164)</i>			<b>(1.018.366.164)</b>
Số dư cuối năm	16.595.882.765	37.155.182.728	1.578.653.622	84.802.400	<b>55.414.521.515</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	12.056.114.127	28.936.574.234	1.535.967.727	84.802.400	<b>42.613.458.488</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>439.101.686</i>	<i>781.455.677</i>	<i>20.019.231</i>		<b>1.240.576.594</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>		<i>(1.018.366.164)</i>			<b>(1.018.366.164)</b>
Số dư cuối năm	12.495.215.813	28.699.663.747	1.555.986.958	84.802.400	<b>42.835.668.918</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	4.539.768.638	9.236.974.658	42.685.895	-	<b>13.819.429.191</b>
Số dư cuối năm	4.100.666.952	8.455.518.981	22.666.664	-	<b>12.578.852.597</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.957.953.893 VNĐ.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ chờ thanh lý: 13.063.732.734 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

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>(190.000)</b>	<b>12.243.398.279</b>	<b>(11.813.054.979)</b>	<b>80.430.153.300</b>
Lãi trong năm	-	-	-	2.671.428.777	2.671.428.777
Trích lập quỹ KT - PL năm 2017	-	-	-	(108.027.400)	(108.027.400)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>(190.000)</b>	<b>12.243.398.279</b>	<b>(9.249.653.602)</b>	<b>82.993.554.677</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>(190.000)</b>	<b>12.243.398.279</b>	<b>(9.249.653.602)</b>	<b>82.993.554.677</b>
Lãi trong năm	-	-	-	14.996.542.988	14.996.542.988
Trích lập quỹ KT - PL năm 2018	-	-	-	(599.861.720)	(599.861.720)
Trích thù lao HĐQT	-	-	-	(154.410.830)	(154.410.830)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>(190.000)</b>	<b>12.243.398.279</b>	<b>4.992.616.837</b>	<b>97.235.825.113</b>



**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

**15. 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		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	94.000.000.000	-	50.000.000.000	-	94.000.000.000	50.000.000.000
- Phải thu khách hàng	5.920.010.383	(12.515.995)	23.256.342.519	(6.791.259.256)	5.907.494.388	16.465.083.263
- Phải thu khác	6.300.650.968	-	2.729.832.635	(230.187.144)	6.300.650.968	2.499.645.491
- Tiền và các khoản tương đương tiền	4.037.550.721	-	4.954.478.894	-	4.037.550.721	4.954.478.894
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.258.212.072</b>	<b>(12.515.995)</b>	<b>80.940.654.048</b>	<b>(7.021.446.400)</b>	<b>110.245.696.077</b>	<b>73.919.207.648</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	-	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	7.445.983.613	-	4.194.923.692	-	7.445.983.613	4.194.923.692
- Phải trả khác và chi phí phải trả	1.404.447.967	-	976.113.027	-	1.404.447.967	976.113.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.850.431.580</b>	<b>-</b>	<b>5.171.036.719</b>	<b>-</b>	<b>8.850.431.580</b>	<b>5.171.036.719</b>