

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THƯƠNG MẠI 2

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-43
Bảng cân đối kế toán riêng	06-08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10-11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12-43



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp Thương mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11 tháng 08 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Công thương.

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 tên giao dịch quốc tế Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002817 được đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015.

Trụ sở của Công ty tại: Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM TOÁN VIÊN NỘI BỘ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch	
Ông Lê Đức Nguyên	Thành viên	
Bà Trần Thị Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 19/05/2018
Ông Đinh Viết Duy	Thành viên	
Ông Michio Fujinami	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc
Ông Lê Phước Bình	Phó Tổng Giám đốc

Ông Chu Thế Bình là kiểm toán viên nội bộ của Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2

Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Đinh Viết Duy

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được lập ngày 10 tháng 04 năm 2019, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại Báo cáo kiểm toán số 100418.007/BCTC.HCM ngày 10/04/2018 về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ về vấn đề vốn hóa chi phí lãi vay không đúng quy định và việc Công ty chưa xác nhận và trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư tài chính. Các vấn đề này vẫn chưa được Công ty xử lý trong năm 2018, do đó chúng tôi tiếp tục đưa ra ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, cụ thể như sau:

- Công ty đã ghi nhận chi phí lãi vay vốn bổ sung vốn lưu động không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - "Chi phí đi vay" vào giá trị bất động sản đầu tư của dự án đất Nhon Trạch - Đồng Nai và giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của dự án 686 Bình Quới với tổng số tiền là 4.266.978.290 VND. Vấn đề này vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, làm cho Chỉ tiêu "Bất động sản đầu tư" và "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2018 cũng như tại ngày 01/01/2018 cùng bị phản ánh tăng lên tổng số tiền là 4.266.978.290 VND.

- Tại ngày 31/12/2018, Công ty chưa thực hiện xác nhận giá trị vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Thủy sản Á Châu và Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất Nhập Khẩu Lâm sản và Hàng tiêu thụ Công nghiệp với số dư lần lượt là 4.000.000.000 VND và 1.800.000.000 VND cũng như chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá hai khoản đầu tư tài chính này do chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2018 của các đơn vị này (Xem chi tiết tại thuyết minh số 4). Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không có đủ cơ sở để đánh giá mức độ tổn thất của các khoản đầu tư tài chính này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 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 Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Giám đốc

Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thế Văn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2874-2015-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		403.259.424.795	245.964.825.892
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	112.430.259.951	94.514.806.762
111	1. Tiền		112.430.259.951	94.514.806.762
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	4.092.500.000	4.104.500.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.600.000.000	5.600.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.507.500.000)	(1.495.500.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		161.666.351.874	128.162.144.434
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	98.159.819.369	85.127.026.519
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	17.696.667.292	31.752.870.533
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	46.092.531.960	11.282.247.382
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(282.666.747)	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	95.730.130.738	19.183.374.696
141	1. Hàng tồn kho		95.730.130.738	19.183.374.696
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.340.182.232	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	22.910.066.790	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		6.430.115.442	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		376.304.737.845	200.339.099.139
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		518.181.781	4.922.105.506
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	518.181.781	4.922.105.506
220	II. Tài sản cố định		19.347.636.012	19.473.679.561
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	19.267.872.132	19.328.749.009
222	- Nguyên giá		28.052.655.027	26.876.550.481
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.784.782.895)	(7.547.801.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	79.763.880	144.930.552
228	- Nguyên giá		282.500.000	282.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(202.736.120)	(137.569.448)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.252.710.887	1.658.601.887
231	- Nguyên giá		1.252.710.887	1.658.601.887
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		315.221.500.091	152.421.493.697
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	315.221.500.091	152.421.493.697
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	11.960.000.000	6.960.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.210.000.000	1.210.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		450.000.000	450.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.300.000.000	5.300.000.000
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.004.709.074	14.903.218.488
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	25.728.281.543	14.903.218.488
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.a	2.276.427.531	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		779.564.162.640	446.303.925.031

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		718.366.499.217	390.251.459.028
310	I. Nợ ngắn hạn		378.405.355.091	279.748.637.563
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	135.920.228.778	29.214.984.152
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.973.590.275	508.491.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.053.555.320	3.388.067.820
314	4. Phải trả người lao động		2.014.944.994	1.365.579.167
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	130.345.610.505	119.684.477.273
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.591.869.162	33.120.697.405
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	100.436.282.122	92.466.340.746
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		69.273.935	-
330	II. Nợ dài hạn		339.961.144.126	110.502.821.465
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	227.917.878.186	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	107.271.298.108	110.502.821.465
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	4.771.967.832	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		61.197.663.423	56.052.466.003
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	61.197.663.423	56.052.466.003
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		40.000.000.000	40.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		40.000.000.000	40.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.000.000.000	2.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		11.645.553.383	11.645.553.383
415	4. Cổ phiếu quỹ		(5.031.265.000)	(5.031.265.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		2.678.634.206	2.153.226.536
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		79.553.953	667.529.952
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.825.186.881	4.617.421.132
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		-	(417.268.042)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.825.186.881	5.034.689.174
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		779.564.162.640	446.303.925.031

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Dương

Trương Thị Xuân

Đinh Viết Duy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	514.479.930.339	300.934.204.555
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		514.479.930.339	300.934.204.555
11	4. Giá vốn hàng bán	24	474.499.124.221	271.787.100.586
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		39.980.806.118	29.147.103.969
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	2.948.764.187	5.287.100.804
22	7. Chi phí tài chính	26	6.060.192.049	7.670.690.441
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		6.048.192.049	7.316.190.441
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	25.997.967.221	20.101.930.278
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.871.411.035	6.661.584.054
31	11. Thu nhập khác	28	1.612.043.221	2.024.766.487
32	12. Chi phí khác	29	164.576.524	42.257.824
40	13. Lợi nhuận khác		1.447.466.697	1.982.508.663
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.318.877.732	8.644.092.717
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	4.770.118.382	1.748.818.543
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(2.276.427.531)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>9.825.186.881</u>	<u>6.895.274.174</u>

Người lập

Lê Thị Dương

Kế toán trưởng

Trương Thị Xuân

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đinh Viết Duy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		12.318.877.732	8.644.092.717
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.302.148.095	967.881.786
03	- Các khoản dự phòng		294.666.747	32.500.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(369.049.377)	(1.850.704.496)
06	- Chi phí lãi vay		6.048.192.049	7.316.190.441
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.594.835.246	15.109.960.448
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(35.813.065.904)	(57.145.510.158)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(239.346.762.436)	(30.102.603.216)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		312.590.031.776	135.242.453.576
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(33.735.129.845)	1.074.542.154
14	- Tiền lãi vay đã trả		(6.014.865.974)	(7.314.782.280)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.095.319.187)	(1.858.743.444)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(889.545.526)	(2.888.924.941)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		14.290.178.150	52.116.392.139
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.176.104.546)	(5.245.663.637)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		500.000.000	4.032.240.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.000.000.000)	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.210.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		274.940.377	204.745.946
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5.401.164.169)	(2.218.677.691)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		438.629.554.261	268.006.290.288
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(425.887.645.053)	(266.829.294.940)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.715.470.000)	(3.777.980.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.026.439.208	(2.600.984.652)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		17.915.453.189	47.296.729.796

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		94.514.806.762	47.218.076.966
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>112.430.259.951</u>	<u>94.514.806.762</u>

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Dương

Trương Thị Xuân

Đinh Viết Duy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2018

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp Thương mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11 tháng 08 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Công thương.

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 tên giao dịch quốc tế Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002817 được đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015.

Trụ sở của Công ty tại: Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 40.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 40.000.000.000 đồng; tương đương 4.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp công trình.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây lắp công trình và thương mại;
- Tổng thầu xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, lắp đặt thiết bị máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy chữa cháy; xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; kinh doanh nhà;
- Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Các hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường trong vòng 12 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của hoạt động đầu tư bất động sản được thực hiện trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty được nghiệm thu hoàn thành các công trình xây dựng đã ký kết năm trước, đồng thời ký thêm và hoàn thành nhiều hợp đồng xây dựng mới nên doanh thu năm nay tăng so với năm trước; Bên cạnh đó, dự án chung cư 686 Bình Quới trong năm nay đã hoàn thành phần thô và đang trong giai đoạn hoàn thiện, Công ty bắt đầu tiến hành ký hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng và nhận tiền thanh toán theo tiến độ, điều này khiến cho số dư người mua trả tiền trước cuối năm tăng mạnh so với đầu năm.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 12	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	05	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài được nắm giữ chờ tăng giá để bán.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Đối với hợp đồng hợp tác BCC để đầu tư xây dựng dự án chung cư 686 Bình Quới:

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh số HĐHTĐT/AFTS/2014 ngày 17/12/2014, Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

Công ty nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp và kế toán là nợ phải trả. Trong quá trình thực hiện, Công ty mở sổ kế toán theo dõi BCC và trình bày số liệu liên quan đến tài sản và nguồn vốn của BCC trên Báo cáo tài chính của Công ty.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, sau khi hoàn tất giai đoạn đầu tư và ghi nhận doanh thu, chi phí từ bán sản phẩm nhà ở chung cư, các bên cùng phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Lúc này, Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí thi công công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản tạm tính thuế TNDN trên số tiền thu trước hoạt động kinh doanh bất động sản.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 . Thông tin bộ phận

Công ty chỉ hoạt động xây dựng công trình công nghiệp và hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.117.002.164	10.092.125.129
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ^(*)	107.313.257.787	84.422.681.633
	<u>112.430.259.951</u>	<u>94.514.806.762</u>

(*) Trong đó, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn đồng sở hữu của Dự án chung cư 686 Bình Quới là 9.040.945.950 đồng.

5-06
HÀN
TN
M T
SG
HỒ C

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018				01/01/2018			
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy sản (Mã CK: ICF) ⁽¹⁾	50.000	1.600.000.000	92.500.000	(1.507.500.000)	50.000	1.600.000.000	104.500.000	(1.495.500.000)
Công ty Cổ phần Thủy sản Á Châu ⁽²⁾	200.000	4.000.000.000		-	200.000	4.000.000.000		-
		5.600.000.000	92.500.000	(1.507.500.000)		5.600.000.000	104.500.000	(1.495.500.000)

(1) Giá trị hợp lý của cổ phiếu ICF được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 29/12/2017 và 28/12/2018.

(2) Tại ngày 31/12/2018, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính do chưa thu thập được BCTC năm 2018 của Công ty Cổ phần Thủy sản Á Châu. Khoản đầu tư này chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư dài hạn	5.000.000.000	-	-	-
- Trái phiếu ⁽³⁾	5.000.000.000	-	-	-
	5.000.000.000	-	-	-

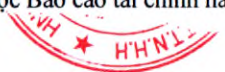
(3) Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, kỳ hạn 10 năm (từ ngày 29/06/2018 đến ngày 29/06/2028), số lượng 500 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất thả nổi, tiền lãi trái phiếu trả sau định kỳ 1 năm 1 lần tính từ thời điểm phát hành trái phiếu.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số lượng	31/12/2018		01/01/2018	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		1.210.000.000	-	1.210.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami		510.000.000	-	510.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát		700.000.000	-	700.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết		450.000.000	-	450.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Uy Việt		450.000.000	-	450.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác		5.300.000.000	-	5.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Lâm sản và Hàng tiêu thụ Công nghiệp ⁽⁴⁾	107.500	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương	350.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
		6.960.000.000	-	6.960.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(4) Tại ngày 31/12/2018, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất Nhập Khẩu Lâm sản và Hàng tiêu thụ Công nghiệp do chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2018 của đơn vị này.



Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	TP Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Tư vấn, thiết kế công trình xây dựng dân dụng
Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	TP Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	Xây dựng công trình

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Uy Việt	TP Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Tư vấn xây dựng, giám sát thi công

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con, công ty liên kết trong năm: Xem chi tiết Thuyết minh 37.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Tainan Enterprises (Việt Nam)	-	-	16.109.335.000	-
- Công ty TNHH Nippon Rika Việt Nam	23.496.238.000	-	57.253.240.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất thương mại Phúc Long	10.943.625.000	-	-	-
- Công ty TNHH Victoria International Việt Nam	28.575.854.307	-	-	-
- Công ty TNHH Apparel Far Eastern Việt Nam	26.097.400.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	9.046.702.062	-	11.764.451.519	-
	98.159.819.369	-	85.127.026.519	-
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	196.812.795	-	-	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Kỹ thuật Việt Thái Thịnh	412.102.379	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	3.039.933.446	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC	-	-	20.775.431.670	-
Công ty Cổ phần QH Plus	-	-	8.176.918.530	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	14.244.631.467	-	2.800.520.333	-
	17.696.667.292	-	31.752.870.533	-
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	860.356.818	-	-	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	3.035.819.383	-	1.657.646.820	-
Ký cược, ký quỹ ^(*)	37.106.045.029	-	-	-
Phải thu về ứng trước cho nhà thầu phụ	-	-	9.409.773.068	-
Phải thu tạm ứng cho BĐH Dự án 686 Bình Quới	910.000.000	-	-	-
Thuế VAT chưa kê khai khấu trừ	4.237.201.704	-	-	-
Phải thu khác	803.465.844	(282.666.747)	214.827.494	-
	46.092.531.960	(282.666.747)	11.282.247.382	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	518.181.781	-	4.922.105.506	-
	518.181.781	-	4.922.105.506	-

(*) Chủ yếu là các khoản ký quỹ để thực hiện hợp đồng mua bán với các nhà cung cấp vật liệu và đảm bảo thực hiện thi công xây dựng cho chủ đầu tư.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Vũ Quốc Chính	216.494.000	-	-	-
- Các khoản khác	66.172.747	-	-	-
	282.666.747	-	-	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	63.582.198.892	-	13.653.107.974	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	32.147.931.846	-	5.530.266.722	-
	95.730.130.738	-	19.183.374.696	-

111105
HI NH
NG TY
G KIEM
AAS
TP. H

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Công trình Glory Metal GĐ2	12.977.867.228	-
- Công trình Uchiyama GĐ4	4.219.123.223	-
- Công trình nhà máy thời Trang Renaissance	2.067.000.000	-
- Công trình Tainan Enterprises Việt Nam	1.767.608.615	1.767.608.615
- Công trình nhà máy Lovetex	1.396.515.860	1.372.081.626
- Công trình Apparel Far Eastern	1.368.149.430	-
- Công trình Ojitex	1.005.361.813	-
- Công trình Nhà máy Nipro Việt Nam	3.261.092.475	561.272.735
- Công trình Saitex	900.872.329	-
- Công trình nhà máy thực phẩm Tài Ký	433.816.363	-
- Công trình Mở rộng nhà máy Nippon Rika Việt Nam	-	1.469.741.018
- Công trình SHIMIZU	1.398.015.322	-
- Các công trình thi công khác	1.352.509.188	359.562.728
	<u>32.147.931.846</u>	<u>5.530.266.722</u>

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	182.794.063	-
Chi phí môi giới bán căn hộ Chung cư 686 Bình Quới ^(*)	22.727.272.727	-
	<u>22.910.066.790</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	25.728.281.543	12.270.083.514
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	2.633.134.974
	<u>25.728.281.543</u>	<u>14.903.218.488</u>

(*) Chi phí môi giới bán căn hộ Chung cư 686 Bình Quới phát sinh theo hợp đồng môi giới ký kết với Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM, theo đó phí môi giới được tính dựa trên toàn bộ phần chênh lệch giữa giá bán cho khách hàng (giá trên một mét vuông thông thủy, chưa bao gồm thuế VAT và phí bảo trì) và giá chủ đầu tư đưa ra tính theo 27 triệu đồng (giá trên một mét vuông thông thủy, chưa bao gồm thuế VAT, phí bảo trì và chi phí bán hàng). Chi phí môi giới này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng khi ghi nhận doanh thu bán các căn hộ.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	14.374.688.901	5.672.035.999	5.703.811.340	1.126.014.241	26.876.550.481
- Mua trong năm	-	484.500.000	620.454.546	71.150.000	1.176.104.546
- Phân loại, trình bày lại	-	(50.000.000)	90.000.000	(40.000.000)	-
Số dư cuối năm	14.374.688.901	6.106.535.999	6.414.265.886	1.157.164.241	28.052.655.027
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.578.480.069	1.366.719.262	2.586.421.234	1.016.180.907	7.547.801.472
- Khấu hao trong năm	273.961.152	559.557.937	381.509.556	21.952.778	1.236.981.423
- Phân loại, trình bày lại	-	(4.333.356)	11.000.022	(6.666.666)	-
Số dư cuối năm	2.852.441.221	1.921.943.843	2.978.930.812	1.031.467.019	8.784.782.895
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.796.208.832	4.305.316.737	3.117.390.106	109.833.334	19.328.749.009
Tại ngày cuối năm	11.522.247.680	4.184.592.156	3.435.335.074	125.697.222	19.267.872.132

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 13.244.931.851 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.848.392.596 đồng

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính. Tại thời điểm 31/12/2018, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản này lần lượt là 282.500.000 đồng và 202.736.120, trong đó số khấu hao đã trích trong năm 2018 là 65.166.672 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là giá trị Quyền sử dụng đất lâu dài có diện tích 11.449 m² tại xã Phước Anh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, nguyên giá cuối năm là 1.252.710.887 đồng. Các bất động sản đầu tư này đang được nắm giữ với mục đích chờ tăng giá và không trích khấu hao.

14 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỠ DANG DÀI HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Dự án Chung cư 686 Bình Quới ⁽¹⁾	315.221.500.091	315.221.500.091	152.421.493.697	152.421.493.697
	<u>315.221.500.091</u>	<u>315.221.500.091</u>	<u>152.421.493.697</u>	<u>152.421.493.697</u>

(1) Thông tin chi tiết về dự án Chung cư 686 Bình Quới:

- Tên Dự án: Chung cư 686 Bình Quới;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương mại 2;
- Địa điểm xây dựng : 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 25, quận Bình Thạnh, TPHCM;
- Thời gian triển khai : 15/07/2017;
- Thời gian dự kiến hoàn thành : 30/04/2019;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2018: Công trình đã hoàn thành phần thô và đang trong giai đoạn hoàn thiện.

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay: 315.221.500.091 đồng.

Dự án được thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh số HĐHTĐT/AFTS/2014 ngày 17/12/2014. Thông tin chi tiết xem tại thuyết minh số 35.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Staz Việt Nam	16.236.670.013	16.236.670.013	-	-
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Thế Giới Nhà	9.493.316.955	9.493.316.955	4.623.415.984	4.623.415.984
- Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	7.990.427.854	7.990.427.854	5.669.903.135	5.669.903.135
- Công ty TNHH Bê tông Hồng Tín Bình Dương	5.289.547.501	5.289.547.501	-	-
- Công ty TNHH Một thành viên Bê tông TICCO	4.790.176.000	4.790.176.000	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thái Hồng Minh	4.785.710.373	4.785.710.373	4.011.777.091	4.011.777.091
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Kiệt	4.430.170.717	4.430.170.717	329.859.538	329.859.538
- Công ty TNHH Lưới thép hàn Song Hợp Lực	4.422.384.388	4.422.384.388	725.053.724	725.053.724
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương	4.143.755.744	4.143.755.744	4.485.284.588	4.485.284.588
- Phải trả các đối tượng khác	74.338.069.233	74.338.069.233	9.369.690.092	9.369.690.092
	135.920.228.778	135.920.228.778	29.214.984.152	29.214.984.152
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	839.729.700	839.729.700	40.801.172	40.801.172

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Shimizu Việt Nam	1.412.609.275	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.560.981.000	508.491.000
	2.973.590.275	508.491.000
b) Dài hạn		
Các khách hàng mua căn hộ Chung cư 686 Bình Quới ^(*)	227.917.878.186	-
	227.917.878.186	-

(*) Khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ chung cư 686 Bình Quới. Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.454.227.620	3.327.681.171	4.781.908.791	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.776.698.499	4.770.118.382	2.095.319.187	-	4.451.497.694
Thuế Thu nhập cá nhân	-	157.141.701	1.176.142.816	731.226.891	-	602.057.626
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	106.359.264	106.359.264	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	3.388.067.820	9.383.301.633	7.717.814.133	-	5.053.555.320

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	141.238.472	107.912.397
Trích trước chi phí công trình Cộng Hòa Garden	156.150.000	156.150.000
Trích trước chi phí công trình nhà xưởng M2 Global	-	63.982.000
Trích trước chi phí công trình Tainan Enterprise	-	1.201.707.614
Trích trước chi phí công trình nhà máy Pontex	-	166.283.117
Trích trước chi phí công trình nhà máy Điện tử Asti	-	158.533.413
Trích trước chi phí công trình SMC	-	13.935.000
Trích trước chi phí công trình nhà máy Nippon Rika	-	4.285.911.152
Trích trước chi phí công trình nhà máy Nippro Việt Nam	180.999.446	112.971.342.890
Trích trước chi phí công trình nhà máy Sakura Color Products	-	558.719.690
Trích trước chi phí công trình nhà máy Far Eastern	25.542.822.013	-
Trích trước chi phí công trình nhà máy Phúc Long	11.670.394.915	-
Trích trước chi phí công trình Thọ Phát	41.155.358.000	-
Trích trước chi phí công trình Victory	19.146.109.364	-
Trích trước chi phí công trình Saitex	31.013.253.671	-
Trích trước chi phí công trình KG Vina	995.492.004	-
Trích trước chi phí công trình Yu heng	343.792.620	-
	<u>130.345.610.505</u>	<u>119.684.477.273</u>

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	169.725.424	180.216.830
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.000.000.000	1.000.000.000
- Phải trả nhà thầu phụ	-	31.652.213.671
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	89.258.540	83.558.540
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	332.885.198	204.708.364
	<u>1.591.869.162</u>	<u>33.120.697.405</u>
b) Dài hạn		
- Tiền đặt cọc của khách hàng dự án Chung cư 686 Bình Quới ^(*)	53.564.580.108	56.519.603.465
- Phải trả tiền góp vốn Dự án Chung cư 686 Bình Quới ^(*)	53.706.718.000	53.983.218.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngoại thương	16.517.906.000	16.794.406.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	18.594.406.000	18.594.406.000
+ Công ty TNHH Đầu tư SATO	18.594.406.000	18.594.406.000
	<u>107.271.298.108</u>	<u>110.502.821.465</u>

(*) Xem thông tin tại thuyết minh số 35.

20 . VAY

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	92.466.340.746	92.466.340.746	421.297.586.429	421.275.707.221	92.488.219.954	92.488.219.954
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh⁽¹⁾</i>	14.614.163.842	14.614.163.842	76.502.087.725	74.164.795.004	16.951.456.563	16.951.456.563
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương⁽²⁾</i>	77.852.176.904	77.852.176.904	344.795.498.704	347.110.912.217	75.536.763.391	75.536.763.391
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	7.948.062.168	-	7.948.062.168	7.948.062.168
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương⁽³⁾</i>	-	-	7.948.062.168	-	7.948.062.168	7.948.062.168
	92.466.340.746	92.466.340.746	429.245.648.597	421.275.707.221	100.436.282.122	100.436.282.122
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	-	-	17.331.967.832	4.611.937.832	12.720.030.000	12.720.030.000
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương⁽³⁾</i>	-	-	17.331.967.832	4.611.937.832	12.720.030.000	12.720.030.000
	-	-	17.331.967.832	4.611.937.832	12.720.030.000	12.720.030.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(7.948.062.168)	-	(7.948.062.168)	(7.948.062.168)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-			4.771.967.832	4.771.967.832

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng tín dụng số 04/2018/93171/HĐTD ngày 28/02/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
 - Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng nhưng không quá ngày 15/02/2019;
 - Lãi suất cho vay: được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 16.951.456.563 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 09/2018/93171/HĐBBĐ ngày 23/5/2018 về việc thế chấp quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thầu phụ số ACSC.42-18/UC4E ngày 12/04/2018 về công việc "Mở rộng Nhà máy Uchiyama Việt Nam thứ 4" tại Khu công nghiệp Đại Đăng, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
 - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 16/2018/93171/HĐBBĐ ngày 14/08/2018 về việc thế chấp quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng số 89/2018/HĐTKXD/PL-ACSC ngày 01/06/2018 về công việc "Thiết kế, xin phép, thi công, cung cấp và lắp đặt thiết bị" thuộc công trình "Nhà máy Phúc Long - Giai đoạn 3" tại D-8D-CN, đường XE1, Khu công nghiệp Mỹ Phước II, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;
 - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 12/2018/93171/HĐBBĐ ngày 04/06/2018 về việc thế chấp quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ Thỏa thuận hợp đồng số 02/HDAB/2018/PDA ngày 12//04/2018 về công việc "Nhà máy công nghiệp kim loại Quần Phong Giai đoạn 2" tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
 - + Hợp đồng cầm cố số 24/2011/93171/HĐ ngày 12/10/2014 về việc cầm cố xe Toyota Innova G biển số 56S-6287;
 - + Hợp đồng cầm cố số 05/03/HĐ ngày 05/01/2004 về việc cầm cố xe Minibus Mercedes MB140-53M-5687;
 - + Hợp đồng cầm cố số 06/04/93171/HĐ ngày 01/07/2004 về việc cầm cố xe Land Cruiser biển số 52X-3349;
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2016/9311/HĐBBĐ ngày 20/01/2016 về việc thế chấp xe Toyota Hiace biển số 51B-18372;
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 11/2016/93171/HĐBBĐ tháng 12/2016 về việc thế chấp xe Toyota Camry 2.5Q biển số 51F-781.62;
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 77/2016/93171/HĐBBĐ ngày 31/10/2016 về việc thế chấp quyền sở hữu công trình trên đất tại địa chỉ số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh;
- (2) Hợp đồng tín dụng số 18.210/2018-HĐCVHM/NHCT901-CTY XLTM2 ngày 19/12/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - Thời hạn cho vay: tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày nhận nợ;
 - Lãi suất cho vay: 7%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 75.536.763.391 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Gồm các hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 18.228/2018/HĐBBĐ/NHCT901 ngày 31/08/2018, số 15.110 ngày 31/08/2016, số 15.111 ngày 31/08/2016 và Hợp đồng cầm cố trái phiếu 18.220/2018/HĐBBĐ/NHCT901 ngày 24/08/2018.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

- (3) Số dư cuối năm bao gồm các hợp đồng sau:
- (3.1) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 17.183/2017HĐCVDADT/NHCT901-CTY XLTM2-GIANGIAO ngày 15/09/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 19.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn thanh toán các chi phí hợp lý, hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư giàn giáo đứng kiểu khớp nối để phục vụ thi công công trình;
 - Thời hạn cho vay: 36 tháng;

- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 11.360.030.000 đồng, trong đó số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 7.202.612.168 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - + Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số: 17.319/HĐTC về việc thế chấp tài sản là máy móc thiết bị xây dựng hệ giàn giáo Ring lock Vietform dày 2mm, ống mạ kẽm, mối hàn sơn hình thành trong tương lai;
 - + Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số: 17.309/HĐTC về việc thế chấp tài sản là máy móc thiết bị xây dựng hệ giàn giáo kiểu khớp nối hình thành trong tương lai.
- (3.2) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 18.002/2018-HĐCVDADT/NHCT901-CTY XLTM2-CAUTHAP ngày 08/01/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn thanh toán các chi phí hợp lý, hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư cầu tháp phục vụ thi công công trình;
 - Thời hạn cho vay: 36 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 1.360.000.000 đồng, trong đó số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 745.450.000 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 18.010/HĐTC về việc thế chấp tài sản là máy móc thiết bị xây dựng cầu tháp.

1110
NH
GT
KIẾ
AAS
TP.H

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(3.614.435.000)	484.401.656	-	5.260.744.761	55.776.264.800
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	6.895.274.174	6.895.274.174
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	1.668.824.880	-	(1.668.824.880)	-
Trích quỹ khác thuộc VCSH	-	-	-	-	-	667.529.952	(667.529.952)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(1.001.294.929)	(1.001.294.929)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(1.416.830.000)	-	-	-	(1.416.830.000)
Chia cổ tức 2016	-	-	-	-	-	-	(1.923.095.000)	(1.923.095.000)
Tạm ứng cổ tức 2017	-	-	-	-	-	-	(1.860.585.000)	(1.860.585.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(100.828.242)	(100.828.242)
Truy thu thuế TNDN, GTGT	-	-	-	-	-	-	(316.439.800)	(316.439.800)
Số dư cuối năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	2.153.226.536	667.529.952	4.617.421.132	56.052.466.003
Số dư đầu năm nay	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	2.153.226.536	667.529.952	4.617.421.132	56.052.466.003
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	9.825.186.881	9.825.186.881
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	-	-	525.407.670	-	(525.407.670)	-
Trích quỹ khác thuộc VCSH ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	394.055.752	(394.055.752)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	(394.055.752)	(394.055.752)
Chia cổ tức 2017 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	(3.721.170.000)	(3.721.170.000)
Tăng/giảm khác ⁽²⁾	-	-	-	-	-	(417.268.042)	417.268.042	-
Truy thu thuế TNDN, GTGT ⁽³⁾	-	-	-	-	-	(564.763.709)	-	(564.763.709)
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	2.678.634.206	79.553.953	9.825.186.881	61.197.663.423

- (1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/05/2018, Công ty công bố phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Số tiền
	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	525.407.670
Trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	394.055.752
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	394.055.752
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ) (*)	3.721.170.000

(*) Đã tạm ứng cổ tức trong năm 2017 là 1.860.585.000 đồng (tương ứng 5% vốn điều lệ).

- (2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/05/2018, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất sử dụng quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu để chi trả các khoản truy thu thuế các năm 2015 và năm 2016 theo biên bản thanh tra, quyết toán thuế.

- (3) Truy thu thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp theo Quyết định 6555/QĐ-CT ngày 17/10/2018 của Cục thuế TP Hồ Chí Minh. Công ty đang sử dụng quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu để bù đắp khoản chi phí truy thu này và sẽ trình Đại hội cổ đông để thông qua trong kỳ họp sắp tới.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2018	Tỷ lệ	01/01/2018
	(%)	VND	(%)	VND
Ông Đặng Lê Dũng	15,28	6.110.000.000	15,28	6.110.000.000
Ông Đinh Viết Duy	15,47	6.187.440.000	15,47	6.187.440.000
Ông Lê Đức Nguyên	5,25	2.100.140.000	5,25	2.100.140.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương	5,53	2.211.600.000	5,53	2.211.600.000
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	5,00	2.000.000.000	5,00	2.000.000.000
Ông Lưu Đình Quý	7,19	2.874.940.000	7,19	2.874.940.000
Ông Lê Đức Long	5,05	2.020.000.000	5,05	2.020.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	34,26	13.707.580.000	34,26	13.707.580.000
Cổ phiếu quỹ	6,97	2.788.300.000	6,97	2.788.300.000
	100,00	40.000.000.000	100,00	40.000.000.000

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	40.000.000.000	40.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	40.000.000.000	40.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	83.558.540	77.858.540
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	3.721.170.000	3.783.680.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.721.170.000	1.923.095.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	1.860.585.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	3.715.470.000	3.777.980.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.715.470.000	1.917.395.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	1.860.585.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm	89.258.540	83.558.540

d) Cổ phiếu	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.000.000	4.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	278.830	278.830
- Cổ phiếu phổ thông	278.830	278.830
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.721.170	3.721.170
- Cổ phiếu phổ thông	3.721.170	3.721.170
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		
e) Các quỹ công ty	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.678.634.206	2.153.226.536
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	79.553.953	667.529.952
	<u>2.758.188.159</u>	<u>2.820.756.488</u>

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HDTM/ACSC-LUCPHAT ngày 01/01/2018, Công ty cho Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát thuê văn phòng làm việc tại lầu 2 của Tòa nhà ACSC tại địa chỉ 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, diện tích 29,9 m², đơn giá 6.000.000 đồng/tháng (bao gồm 10% VAT), thời hạn cho thuê từ 01/01/2018 đến 31/12/2018.
- Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HDTM/ACSC-AFCC ngày 21/06/2017, Công ty cho Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami thuê văn phòng làm việc tại lầu 4 của Tòa nhà ACSC tại địa chỉ 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, diện tích 67,185 m², đơn giá 13.500.000 đồng/tháng (bao gồm 10% VAT), thời hạn cho thuê từ 21/06/2017 đến 31/12/2019.
- Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HDTM/ACSC-FUJNAMI ngày 01/07/2018, Công ty cho Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fujinami thuê văn phòng làm việc tại lầu 8 của Tòa nhà ACSC tại địa chỉ 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, diện tích 103,45 m², đơn giá 20.808.967 đồng/tháng (bao gồm 10% VAT), thời hạn cho thuê từ 01/07/2018 đến 30/06/2019.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại thửa số 8, tờ bản đồ số 41 tại số 36 đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty từ năm 2004 đến năm 2054. Diện tích khu đất thuê là 176,7 m². Tiền thuê đất trả hàng năm (đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là 601.920 đồng/m²/năm (chưa bao gồm VAT)).

c) Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
USD	374,76	374,76

d) Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	895.109.083	895.109.083
	895.109.083	895.109.083
23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	514.479.930.339	300.934.204.555
	514.479.930.339	300.934.204.555
24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	474.499.124.221	271.787.100.586
	474.499.124.221	271.787.100.586
25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	274.940.377	204.745.946
Lãi chậm thanh toán tiền góp vốn Dự án Chung cư 686 Bình Quới ^(*)	2.673.823.810	4.424.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	658.354.858
	2.948.764.187	5.287.100.804
(*) Xem thông tin tại Thuyết minh số 35.		
26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.048.192.049	7.316.190.441
Lãi mua hàng chậm thanh toán	-	322.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	12.000.000	32.500.000
	6.060.192.049	7.670.690.441
27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	251.004.976	513.691.588
Chi phí nhân công	18.807.651.307	13.989.608.442
Chi phí khấu hao tài sản cố định	758.520.917	712.801.032
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	282.666.747	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.335.613.462	3.477.817.109
Chi phí khác bằng tiền	1.559.509.812	1.405.012.107
	25.997.967.221	20.101.930.278

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	94.109.000	1.645.958.550
Thu nhập từ thanh lý phế liệu, CCDC	220.382.727	136.822.727
Thu nhập phạt vi phạm hợp đồng	871.891.798	-
Thu nhập cho thuê văn phòng	420.659.696	240.809.210
Thu nhập khác	5.000.000	1.176.000
	1.612.043.221	2.024.766.487

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Các khoản bị phạt	164.576.524	-
Chi phí khác	-	42.257.824
	164.576.524	42.257.824

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.318.877.732	8.644.092.717
- Các khoản điều chỉnh tăng	149.576.524	100.000.000
+ Chi phí không hợp lệ	149.576.524	100.000.000
Thu nhập tính thuế TNDN	12.468.454.256	8.744.092.717
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD chính (25%)	2.493.690.851	1.748.818.543
Chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD BĐS	2.276.427.531	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.770.118.382	1.748.818.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.776.698.499	1.886.623.400
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(2.095.319.187)	(1.858.743.444)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	4.451.497.694	1.776.698.499

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.276.427.531	-
	2.276.427.531	-

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.276.427.531)	-
	(2.276.427.531)	-

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	318.760.494.409	124.000.161.943
Chi phí nhân công	91.357.238.332	53.811.431.893
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.302.148.095	937.441.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.071.236.285	169.172.534.477
Chi phí khác bằng tiền	4.254.160.313	3.628.599.451
	689.745.277.434	351.550.169.422

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	112.430.259.951	-	94.514.806.762	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	144.770.533.110	(282.666.747)	101.331.379.407	-
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	1.600.000.000	(1.507.500.000)	1.600.000.000	(1.495.500.000)
	263.800.793.061	(1.790.166.747)	197.446.186.169	(1.495.500.000)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			105.208.249.954	92.466.340.746
Phải trả người bán, phải trả khác			244.783.396.048	172.838.503.022
Chi phí phải trả			130.345.610.505	119.684.477.273
			480.337.256.507	384.989.321.041

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2018				
Đầu tư ngắn hạn	92.500.000	-	-	92.500.000
	92.500.000	-	-	92.500.000
Tại ngày 01/01/2018				
Đầu tư ngắn hạn	104.500.000	-	-	104.500.000
	104.500.000	-	-	104.500.000

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	112.430.259.951	-	-	112.430.259.951
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.969.684.582	518.181.781	-	144.487.866.363
Các khoản cho vay	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
	256.399.944.533	5.518.181.781	-	261.918.126.314
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.514.806.762	-	-	94.514.806.762
Phải thu khách hàng, phải thu khác	96.409.273.901	4.922.105.506	-	101.331.379.407
	190.924.080.663	4.922.105.506	-	195.846.186.169

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 khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2018				
Vay và nợ	100.436.282.122	4.771.967.832	-	105.208.249.954
Phải trả người bán, phải trả khác	191.076.678.048	53.706.718.000	-	244.783.396.048
Chi phí phải trả	130.345.610.505	-	-	130.345.610.505
	421.858.570.675	58.478.685.832	-	480.337.256.507



	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2018				
Vay và nợ	92.466.340.746	-	-	92.466.340.746
Phải trả người bán, phải trả khác	118.855.285.022	53.983.218.000	-	172.838.503.022
Chi phí phải trả	119.684.477.273	-	-	119.684.477.273
	331.006.103.041	53.983.218.000	-	384.989.321.041

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

34 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	438.629.554.261	268.006.290.288

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	425.887.645.053	266.829.294.940

35 . THÔNG TIN KHÁC

Thông tin chi tiết về Dự án Chung cư 686 Bình Quới:

- Tên dự án: Chung cư cao tầng Greenfield 686 Bình Quới (tên thương mại: Green Field 686).
- Địa điểm xây dựng: Số 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Quy mô của dự án: 1 tòa nhà chung cư gồm 25 tầng nổi, 1 tầng hầm, bao gồm 322 căn hộ, 14 căn hộ/ tầng, được xây dựng trên khu đất có diện tích 3.601 m2. Khu đất này thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương mại 2.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương mại 2.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án là 347.760.000.000 đồng, bao gồm giá trị quyền sử dụng khu đất và chi phí để đầu tư xây dựng dự án.
Giá trị quyền sử dụng khu đất dự án được các bên tham gia đầu tư thống nhất định giá tại thời điểm ký Hợp đồng hợp tác đầu tư là 79.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 chỉ góp 25% tổng giá đất này, phần còn lại, ba nhà đầu tư còn lại sẽ trả lại tiền cho Công ty, tương đương 59.250.00.000 đồng (19.750.000.000 đồng/nhà đầu tư). Sau ba tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác kinh doanh, nhà đầu tư nào chưa trả đủ tiền đất nêu trên cho Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi vay hàng tháng trên số tiền chưa góp đủ theo lãi suất ngân hàng;
- Các bên tham gia góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh số HDHTĐT/AFTS/2014 ngày 17/12/2014 bao gồm:
 - + Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2;
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngoại thương;
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco;
 - + Công ty TNHH Đầu tư SATO.
- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Vốn tự có của Dự án chiếm 80% tổng vốn đầu tư dự kiến, sẽ được mỗi bên góp theo tỷ lệ bằng nhau là 20% tổng vốn đầu tư của dự án tương đương là 69.552.000.000 đồng;

- + Vốn vay ngân hàng: Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương để đảm bảo các khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2;
- + Vốn huy động của khách hàng mua nhà ứng trước.
- Thời gian xây dựng dự kiến là 02 năm kể từ ngày khởi công xây dựng dự án. Dự kiến hoàn thành vào tháng 4/2019.
- Trong năm 2017, Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng mới số 136/GPXD ngày 11/07/2017 và ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình số 09/2017/HĐXD ngày 30/10/2017 với Ban điều phối dự án 686, tổng giá trị hợp đồng chưa thuế là: 301.427.098.000 VND.
- Tính đến ngày 31/12/2018, Công trình đã hoàn thành phần thô và đang trong giai đoạn hoàn thiện.

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 23/01/2019, Công ty đã công bố về việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018, tỷ lệ 5% mệnh giá (tương đương 500 đồng/cổ phiếu).

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		3.311.628.410	331.968.168
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	3.311.628.410	331.968.168
Cho thuê văn phòng		178.920.723	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	70.909.091	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	108.011.632	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		196.812.795	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	118.812.795	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	78.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		860.356.818	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	860.356.818	-
Phải trả người bán ngắn hạn		839.729.700	40.801.172
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	839.729.700	40.801.172

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	696.000.000	576.000.000
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.286.000.000	1.236.000.000
	1.982.000.000	1.812.000.000



38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	<u>Mã số</u>	<u>Phân loại và trình bày lại</u> VND	<u>Đã trình bày trên báo cáo năm trước</u> VND
Bảng cân đối kế toán			
Phải trả ngắn hạn khác		33.120.697.405	89.640.300.870
Phải trả dài hạn khác		110.502.821.465	53.983.218.000

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Dương

Trương Thị Xuân

Đình Viết Duy

