

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ  
XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 37

10  
3  
NG  
PI  
X  
ON  
CI  
TP

# CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

Địa chỉ: Số 2, Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Đức	Thành viên
Ông Bùi Quang Huân	Thành viên
Ông Trần Minh Trúc	Thành viên
Ông Yang, Pei Long	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Dương Thị Ngọc Thùy	Trưởng ban
Ông Hoàng Trường Giang	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tú	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Tô Khải Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Hồ Thanh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Trúc	Phó Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**

Địa chỉ: Số 2, Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được ký bởi ông Lữ Đình Huệ - Giám sát trưởng, theo ủy quyền số 01.03/UQ-2019 ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Tổng Giám đốc.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Lữ Đình Huệ**  
**Giám sát trưởng**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019



Số: 19.127/BCKT-RSM HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2019 từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả 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 hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019



**Phạm Thị Bích Hạnh**  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
1505-2018-026-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>266.301.308.021</b>	<b>199.955.569.443</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>75.993.501.066</b>	<b>16.082.408.585</b>
1. Tiền	111		57.936.406.740	8.135.441.747
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.057.094.326	7.946.966.838
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>90.911.267.351</b>	<b>114.742.024.705</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	62.867.830.917	112.131.224.757
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.178.539.994	1.018.095.500
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	24.864.896.440	1.592.704.448
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>73.982.099.380</b>	<b>10.964.032.318</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.4	73.982.099.380	10.964.032.318
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>25.414.440.224</b>	<b>58.167.103.835</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	298.056.108	70.408.720
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.116.384.116	58.096.695.115
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>77.638.984.225</b>	<b>80.109.086.864</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>34.200.960</b>	<b>476.070.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	34.200.960	476.070.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.366.809.340</b>	<b>3.646.281.257</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	4.064.489.465	3.254.706.930
Nguyên giá	222		9.803.240.648	8.548.537.557
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.738.751.183)	(5.293.830.627)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	302.319.875	391.574.327
Nguyên giá	228		520.580.120	520.580.120
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(218.260.245)	(129.005.793)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>51.290.896.461</b>	<b>53.280.126.093</b>
1. Nguyên giá	231		54.274.740.909	54.274.740.909
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.983.844.448)	(994.614.816)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.9	<b>18.360.064.289</b>	<b>21.310.688.248</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.261.000.000	6.261.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.100.935.711)	(1.150.311.752)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.587.013.175</b>	<b>1.395.921.266</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	3.587.013.175	1.395.921.266
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>343.940.292.246</b>	<b>280.064.656.307</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>286.974.757.242</b>	<b>219.803.238.191</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>259.907.062.476</b>	<b>219.169.762.918</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	106.699.796.018	55.048.689.240
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	74.850.838.474	114.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	1.727.497.358	459.358.790
4. Phải trả người lao động	314		5.368.848.000	7.918.689.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		108.756.703	25.474.651.329
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		67.045.454	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	2.621.463.289	2.458.999.059
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	64.577.423.087	123.943.221.734
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.14	3.885.394.093	3.752.153.766
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>27.067.694.766</b>	<b>633.475.273</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	526.174.926	633.475.273
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	26.541.519.840	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.16	<b>56.965.535.004</b>	<b>60.261.418.116</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>56.965.535.004</b>	<b>60.261.418.116</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		32.000.000.000	32.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		32.000.000.000	32.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.512.000.000	11.512.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.323.001.933	5.184.761.606
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.130.533.071	11.564.656.510
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		6.998.175.856	10.285.084.365
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.132.357.215	1.279.572.145
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>343.940.292.246</b>	<b>280.064.656.307</b>



**Lữ Đình Huệ**  
Giám sát trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019

**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng

**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	369.302.159.809	675.691.742.957
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		369.302.159.809	675.691.742.957
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	332.283.670.634	643.522.439.904
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.018.489.175	32.169.303.053
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		815.907.420	788.134.752
6. Chi phí tài chính	22	5.3	7.811.453.978	4.830.048.479
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		4.816.276.818	3.672.280.023
7. Chi phí bán hàng	25		1.470.078.272	610.977.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	24.091.865.132	25.507.187.938
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.460.999.213	2.009.224.388
10. Thu nhập khác	31		77.854.578	953.397
11. Chi phí khác	32		2.291.261.566	135.818.102
12. Lợi nhuận khác	40		(2.213.406.988)	(134.864.705)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.247.592.225	1.874.359.683
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	1.115.235.010	598.339.967
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(3.552.429)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.132.357.215	1.279.572.145



**Lữ Đình Huệ**  
Giám sát trường  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019

**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng

**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.247.592.225	1.874.359.683
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.931.362.458	1.872.771.329
Các khoản dự phòng	03		2.950.623.959	1.150.311.752
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		26.718.703	(7.950.938)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(823.660.774)	(772.727.110)
Chi phí lãi vay	06	5.3	4.816.276.818	3.541.379.820
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>12.148.913.389</b>	<b>7.658.144.536</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		57.522.592.098	(71.581.846.353)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(63.018.067.062)	85.504.260.063
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		98.452.215.853	(70.889.765.921)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2.418.739.297)	1.038.721.776
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.707.520.115)	(3.541.379.820)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(62.545.455)	(3.528.681.964)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(550.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>97.366.849.411</b>	<b>(55.340.547.683)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	4.6	(1.662.660.909)	(54.535.740.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		30.000.000	23.708.356.364
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(12.700.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		642.746.689	772.727.110
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(989.914.220)</b>	<b>(42.754.657.435)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	203.217.497.944	358.587.280.901
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(236.041.776.751)	(275.083.431.927)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(3.500.839.350)	(5.656.911.300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(36.325.118.157)</b>	<b>77.846.937.674</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>60.051.817.034</b>	<b>(20.248.267.444)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.082.408.585	36.330.679.827
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(140.724.553)	(3.798)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	4.1	<b>75.993.501.066</b>	<b>16.082.408.585</b>



Lữ Đình Huệ  
Giám sát trưởng  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Hoàng Vũ  
Kế toán trưởng

Trần Huỳnh Trúc Phương  
Người lập

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh. Ngày 07 tháng 01 năm 2008, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302365984 ngày 07 tháng 01 năm 2008 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 04 năm 2018.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 32.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Tô Khải Đạt	Việt Nam	7.600.000.000	23,75	7.600.000.000	23,75
Ông Bùi Quang Huân	Việt Nam	3.840.000.000	12,00	3.840.000.000	12,00
Ông Hồ Thanh Đức	Việt Nam	1.600.000.000	5,00	1.600.000.000	5,00
Ông Trần Minh Trúc	Việt Nam	1.600.000.000	5,00	1.600.000.000	5,00
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Việt Nam	380.000.000	1,19	380.000.000	1,19
Các cổ đông khác	Việt Nam	16.980.000.000	53,06	16.980.000.000	53,06
<b>Cộng</b>		<b>32.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 2, Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 111 (31/12/2017: 113).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Thiết kế, xây dựng, thương mại và kinh doanh bất động sản.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

Chuẩn bị mặt bằng; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; hoạt động thiết kế chuyên dụng; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; sửa chữa thiết bị điện.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

(Xem tiếp trang sau)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>				
Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	National Way 1, BavetKangdel Village, Sangkat Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia	60%	60%	60%
<b>Công ty liên kết:</b>				
Công ty Cổ phần Bồi Long	Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 50, Khu Phố Bình Chánh Đông, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.	45%	45%	45%

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

### 3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng giao dịch.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

giá hồi đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

#### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

#### **3.4. Đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

##### ***Đầu tư vào công ty con***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

##### ***Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn***

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.5. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

**3.6. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- Máy móc thiết bị
- Phương tiện vận tải truyền dẫn
- Thiết bị, dụng cụ quản lý

**Năm 2018**

4 – 14 năm

8 năm

3 – 6 năm

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

**3.9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Quyền sử dụng đất

**Năm 2018**  
6 năm  
Vô thời hạn

**3.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí sửa chữa văn phòng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 1 năm đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí mua bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn được bảo hiểm.

**3.11. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.13. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.14 dưới đây.

**3.14. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.15. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **3.16. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái.

### **3.17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê văn phòng, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

### **3.18. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

#### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Trong nước: 10%
- Xuất khẩu: 0%

#### ***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo 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, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### **3.19. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **3.20. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, 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. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.21. Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác và các khoản cho vay.

*Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

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

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Tiền mặt	72.275.529	196.911.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.864.131.211	7.938.530.395
Các khoản tương đương tiền	18.057.094.326	7.946.966.838
<b>Cộng</b>	<b><u>75.993.501.066</u></b>	<b><u>16.082.408.585</u></b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - Chi nhánh Sài Gòn với lãi suất từ 4,6%/ năm đến 5%/ năm.

Giá trị khoản tiền gửi có kỳ hạn đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại thời điểm cuối năm là 2.689.358.348 VND – Xem thêm mục 4.15.

*(Xem tiếp trang sau)*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	566.051.067	2.913.588.595
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Dệt Jifa Thành An (Việt Nam)	-	80.376.165.351
Công ty TNHH In Bao bì Vĩnh Phú	21.099.601.560	-
Công ty TNHH May mặc Qingdao Roy-Ne	17.745.280.000	-
Công ty TNHH Baikai Industry Việt Nam	9.042.315.773	-
Các khách hàng khác	14.414.582.517	28.841.470.811
<b>Cộng</b>	<b>62.867.830.917</b>	<b>112.131.224.757</b>

**4.3. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 8	107.200.000	-	-	-
Phải thu người lao động	615.691.350	-	483.670.350	-
Ký cược, ký quỹ	23.880.500.432	-	659.306.097	-
Các khoản chi hộ	189.200.500	-	200.000.000	-
Lãi tiền gửi	43.714.085	-	12.462.847	-
Các khoản phải thu khác	28.590.073	-	237.265.154	-
<b>Cộng</b>	<b>24.864.896.440</b>	<b>-</b>	<b>1.592.704.448</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	34.200.960	-	476.070.000	-

**4.4. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	178.942.476	-	173.027.895	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	73.479.517.254	-	10.791.004.423	-
Hàng hóa	323.639.650	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>73.982.099.380</b>	<b>-</b>	<b>10.964.032.318</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.5. Chi phí trả trước**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Ngắn hạn:		
Chi phí bảo hiểm	156.257.302	70.408.720
Công cụ, dụng cụ	141.798.806	-
<b>Cộng</b>	<b><u>298.056.108</u></b>	<b><u>70.408.720</u></b>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ thi công công trình	2.391.654.245	961.151.090
Công cụ dụng cụ văn phòng	1.155.810.448	157.930.754
Chi phí sửa chữa văn phòng	39.548.482	276.839.422
<b>Cộng</b>	<b><u>3.587.013.175</u></b>	<b><u>1.395.921.266</u></b>

*(Xem tiếp trang sau)*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2018	2.528.028.229	5.180.548.728	839.960.600	8.548.537.557
Mua trong năm	480.000.000	935.990.909	246.670.000	1.662.660.909
Thanh lý, nhượng bán	-	(407.957.818)	-	(407.957.818)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>3.008.028.229</b>	<b>5.708.581.819</b>	<b>1.086.630.600</b>	<b>9.803.240.648</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	2.361.488.416	2.399.590.455	532.751.756	5.293.830.627
Khấu hao trong năm	102.225.096	606.803.754	143.849.524	852.878.374
Thanh lý, nhượng bán	-	(407.957.818)	-	(407.957.818)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>2.463.713.512</b>	<b>2.598.436.391</b>	<b>676.601.280</b>	<b>5.738.751.183</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	166.539.813	2.780.958.273	307.208.844	3.254.706.930
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>544.314.717</b>	<b>3.110.145.428</b>	<b>410.029.320</b>	<b>4.064.489.465</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 317.702.937 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 2.212.028.228 VND.

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

<b>Khoản mục</b>	<b>Phần mềm máy tính VND</b>
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2018	520.580.120
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>520.580.120</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2018	129.005.793
Khấu hao trong năm	89.254.452
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>218.260.245</b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2018	391.574.327
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>302.319.875</b>

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
Nhà	49.730.740.909	-	-	49.730.740.909
<b>Cộng</b>	<b><u>54.274.740.909</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>54.274.740.909</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất				
Nhà	994.614.816	1.989.229.632	-	2.983.844.448
<b>Cộng</b>	<b><u>994.614.816</u></b>	<b><u>1.989.229.632</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.983.844.448</u></b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	4.544.000.000			4.544.000.000
Nhà	48.736.126.093			46.746.896.461
<b>Cộng</b>	<b><u>53.280.126.093</u></b>			<b><u>51.290.896.461</u></b>

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư này là 51.290.896.461 VND, được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.15.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	6.261.000.000	-	-	6.261.000.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Bồi Long	16.200.000.000	-	(4.100.935.711)	16.200.000.000	-	(1.150.311.752)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Khoản đầu tư vào công ty con theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHD-ĐTRNN do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 12/11/2012 chứng nhận Công ty đầu tư ra nước ngoài để thực hiện dự án tại Campuchia với tên Phuc Thinh (Cambodia) Corporation với tổng vốn đầu tư là 500.000 USD tương đương 10.500.000.000 VND, trong đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Phuc Thinh (Cambodia) Corporation là 60%, tương đương 300.000 USD.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết theo Quyết định của Hội Đồng Quản Trị ngày 10 tháng 04 năm 2017, số vốn Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bồi Long là 16.200.000.000 VND chiếm 45% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2018 Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết.

(Xem tiếp trang sau)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	26.011.170.964	26.011.170.964		
Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	24.175.560.500	24.175.560.500		
Công ty Xây dựng Lê Phan – TNHH	2.972.907.000	2.972.907.000	6.228.916.999	6.228.916.999
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Phương Kha	5.698.438.859	5.698.438.859	5.828.965.328	5.828.965.328
Các đối tượng khác	47.841.718.695	47.841.718.695	42.990.806.913	42.990.806.913
<b>Cộng</b>	<b>106.699.796.018</b>	<b>106.699.796.018</b>	<b>55.048.689.240</b>	<b>55.048.689.240</b>

**4.11. Người mua trả trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Cty TNHH So Yang Decorative Lighting (Cambodia)	55.894.540.000	-
Công ty TNHH Lu Thai Việt Nam	9.645.000.000	-
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	9.190.298.474	-
Các khách hàng khác	121.000.000	114.000.000
<b>Cộng</b>	<b>74.850.838.474</b>	<b>114.000.000</b>

**4.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2018 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.052.689.555	1.115.235.010	62.545.455	-
Thuế thu nhập cá nhân	674.807.803	926.148.303	710.699.290	459.358.790
<b>Cộng</b>	<b>1.727.497.358</b>	<b>2.041.383.313</b>	<b>773.244.745</b>	<b>459.358.790</b>

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.13. Phải trả khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	1.001.681.670	821.842.420
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	46.750.000	46.750.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.573.031.619	1.590.406.639
<b>Cộng</b>	<b><u>2.621.463.289</u></b>	<b><u>2.458.999.059</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	526.174.926	633.475.273

**4.14. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<b>Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND</b>
Tại ngày 01/01/2018	3.752.153.766
Trích trong năm	138.240.327
Chi trong năm	(5.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>3.885.394.093</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018		Trong năm		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Tân Bình	54.015.490.991	54.015.490.991	161.203.831.177	156.668.267.664	49.479.927.478	49.479.927.478t
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - CN Sài Gòn	10.561.932.096	10.561.932.096	20.343.666.767	40.723.509.087	30.941.774.416	30.941.774.416
Vay cá nhân	-	-	21.500.000.000	65.021.519.840	43.521.519.840	43.521.519.840
<b>Cộng</b>	<b>64.577.423.087</b>	<b>64.577.423.087</b>	<b>203.047.497.944</b>	<b>262.413.296.591</b>	<b>123.943.221.734</b>	<b>123.943.221.734</b>
Dài hạn:						
Vay cá nhân	26.541.519.840	26.541.519.840	26.541.519.840	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>91.118.942.927</b>	<b>91.118.942.927</b>	<b>229.589.017.784</b>	<b>262.413.296.591</b>	<b>123.943.221.734</b>	<b>123.943.221.734</b>

Vay ngắn hạn là các khoản vay với Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - Chi nhánh Sài Gòn, để bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công, xây lắp; phát hành bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng và bảo hành. Các khoản vay này chịu lãi suất lần lượt là 7.2%/năm và 7.8%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Các khoản vay ngắn hạn này được bảo đảm bởi:

- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2018 với số tiền 2.689.358.348 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Bất động sản tọa lạc tại 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 là 51.290.896.461 VND – Xem thêm mục 4.8.

Vay dài hạn cá nhân là khoản vay dưới hình thức tín chấp với bên liên quan, lãi suất 0%, thời hạn vay 42 tháng để bổ sung vốn lưu động – Xem thêm mục 8.

**4.16. Vốn chủ sở hữu**

**4.16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</b>				
	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Tại ngày 01/01/2017	32.000.000.000	11.512.000.000	4.026.963.589	19.000.680.399	66.539.643.988
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.279.572.145	1.279.572.145
Chia cổ tức	-	-	-	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	1.157.798.017	(1.157.798.017)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.157.798.017)	(1.157.798.017)
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>5.184.761.606</b>	<b>11.564.656.510</b>	<b>60.261.418.116</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.132.357.215	1.132.357.215
Chia cổ tức	-	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	138.240.327	(138.240.327)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(138.240.327)	(138.240.327)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(1.090.000.000)	(1.090.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>5.323.001.933</b>	<b>8.130.533.071</b>	<b>56.965.535.004</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ông Tô Khải Đạt	7.600.000.000	7.600.000.000
Ông Bùi Quang Huân	3.840.000.000	3.840.000.000
Ông Hồ Thanh Đức	1.600.000.000	1.600.000.000
Ông Trần Minh Trúc	1.600.000.000	1.600.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	380.000.000	380.000.000
Các cổ đông khác	16.980.000.000	16.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>32.000.000.000</b>

**4.16.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.200.000	3.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.200.000	3.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.200.000	3.200.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

**4.16.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2018	5.184.761.606
Trích trong năm	138.240.327
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>5.323.001.933</b>

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	1.042.383,77	151,93

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Nợ khó đòi đã xử lý:				
Công ty TNHH Chế Biến Gỗ Khánh Phát - Xóa sổ do không có khả năng thu hồi nợ	-	127.877.365	-	127.877.365
Công ty TNHH Xây Dựng Pha Định - Xóa sổ do không có khả năng thu hồi nợ	-	211.093.899	-	211.093.899

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng	24.090.555.160	9.065.269.008
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.582.157.100	3.356.989.387
Doanh thu hợp đồng xây dựng:	333.629.447.549	639.561.128.198
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	23.708.356.364
<b>Cộng</b>	<b>369.302.159.809</b>	<b>675.691.742.957</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	573.889.441	19.329.517.505

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn bán hàng hóa	19.791.020.193	6.760.634.390
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.995.996.327	1.443.136.103
Giá vốn hợp đồng xây dựng	306.496.654.114	614.309.296.883
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	21.009.372.528
<b>Cộng</b>	<b>332.283.670.634</b>	<b>643.522.439.904</b>

**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	4.816.276.818	3.672.280.023
Lỗ chênh lệch tỷ giá	44.553.201	7.456.704
Dự phòng tổn thất đầu tư	2.950.623.959	1.150.311.752
<b>Cộng</b>	<b>7.811.453.978</b>	<b>4.830.048.479</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	17.368.516.772	18.161.961.750
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.925.377.112	2.286.322.007
Chi phí khấu hao TSCĐ	607.251.520	568.251.900
Thuế, phí và lệ phí	118.535.675	52.792.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.094.203.063	2.082.756.618
Chi phí bằng tiền khác	977.980.990	2.355.103.343
<b>Cộng</b>	<b>24.091.865.132</b>	<b>25.507.187.938</b>

**5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	190.522.461.778	191.073.672.389
Chi phí nhân công	92.134.855.565	89.401.887.254
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.931.362.458	568.251.900
Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.740.001.504	269.375.315.546
Chi phí khác bằng tiền	1.487.237.831	2.710.124.512
<b>Cộng</b>	<b>400.815.919.136</b>	<b>553.129.251.601</b>

**5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	2.247.592.225	1.874.359.683
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.015.855.551	824.624.153
Trừ: Thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản)	-	(2.698.983.836)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	5.263.447.776	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	1.052.689.555	-
Cộng: Thuế TNDN từ thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản)	-	539.796.767
Cộng: Thuế TNDN truy thu những năm trước	62.545.455	58.543.200
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>1.115.235.010</b>	<b>598.339.967</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	203.217.497.944	358.587.280.901

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

	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	236.041.776.751	275.083.431.927

*(Xem tiếp trang sau)*



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Thương mại
- Thiết kế
- Xây dựng
- Chuyển nhượng bất động sản

	Thương mại		Thiết kế		Xây dựng		Chuyển nhượng bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2018 VND'000	Năm 2017 VND'000	Năm 2018 VND'000	Năm 2017 VND'000	Năm 2018 VND'000	Năm 2017 VND'000	Năm 2018 VND'000	Năm 2017 VND'000	Năm 2018 VND'000	Năm 2017 VND'000
<b>Doanh thu</b>										
Từ khách hàng bên ngoài	23.522.426	9.065.269	11.582.157	3.356.989	333.623.688	620.231.611	-	23.708.356	368.728.270	656.362.225
Từ các bên liên quan	568.129	-	-	-	5.760	19.329.517	-	-	573.889	19.329.518
<b>Cộng</b>	<b>24.090.555</b>	<b>9.065.269</b>	<b>11.582.157</b>	<b>3.356.989</b>	<b>333.629.448</b>	<b>639.561.128</b>	<b>-</b>	<b>23.708.356</b>	<b>369.302.159</b>	<b>675.691.743</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Kết quả của bộ phận CP không phân bổ	4.299.535	2.304.635	5.586.161	1.913.853	27.132.793	25.251.831	-	2.698.984	37.018.489	32.169.303
Thu nhập tài chính									815.907	788.135
Chi phí tài chính									7.811.454	4.830.048
Thu nhập khác									77.855	953
Chi phí khác									2.291.262	135.818
Lợi nhuận trước thuế									2.247.592	1.874.360
Thuế TNDN									1.115.235	594.788
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>1.132.357</b>	<b>1.279.572</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation	Công ty con
2. Công ty Cổ phần Bồi Long	Công ty liên kết
3. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation		
Phải thu thương mại – Xem thêm mục 4.2	566.051.067	-
	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Công ty Cổ phần Bồi Long		
Phải thu thương mại – Xem thêm mục 4.2	-	2.913.588.595
Phải thu khác – Xem thêm mục 4.3	107.200.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>107.200.000</u></b>	<b><u>2.913.588.595</u></b>
	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Ông Tô Khải Đạt		
Vay ngắn hạn	-	43.521.519.840
Vay dài hạn	26.541.519.840	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.15</b>	<b><u>26.541.519.840</u></b>	<b><u>43.521.519.840</u></b>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation		
Bán hàng – Xem thêm mục 5.1	568.129.441	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty Cổ phần Bồi Long		
Bán hàng	-	1.150.800.600
Xây dựng	5.760.000	18.178.716.905
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.1</b>	<b>5.760.000</b>	<b>19.329.517.505</b>

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Ông Tô Khải Đạt		
Vay trong năm	21.670.000.000	21.500.000.000
Trả tiền vay	(38.650.000.000)	(16.500.000.000)
Chi phí mượn tài sản	(60.000.000)	(60.000.000)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao và thu nhập	2.103.400.000	1.870.710.000

**9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	362.990.000	481.916.000

**10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
  - + Rủi ro lãi suất
  - + Rủi ro tiền tệ

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Tài sản tài chính:</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.993.501.066	16.082.408.585
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.766.928.317	114.199.999.205
<b>Cộng</b>	<b>163.760.429.383</b>	<b>130.282.407.790</b>
<b>Công nợ tài chính:</b>		
Các khoản vay	91.118.942.927	123.943.221.734
Phải trả người bán và phải trả khác	109.847.434.233	58.141.163.572
Chi phí phải trả	108.756.703	25.474.651.329
<b>Cộng</b>	<b>201.075.133.863</b>	<b>207.559.036.635</b>

**Rủi ro tín dụng**

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền và tương đương tiền	75.993.501.066	16.082.408.585
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.766.928.317	114.199.999.205
<b>Cộng</b>	<b>163.760.429.383</b>	<b>130.282.407.790</b>

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Công ty không có phát sinh khoản phải thu quá hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Rủi ro thanh khoản**

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	<u>Vay và nợ VND</u>	<u>Nợ phải trả VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Dưới 01 năm	64.577.423.087	109.430.016.010	174.007.439.097
Từ 1 – 5 năm	26.541.519.840	526.174.926	27.067.694.766
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>91.118.942.927</u></b>	<b><u>109.956.190.936</u></b>	<b><u>201.075.133.863</u></b>
	<u>Vay và nợ VND</u>	<u>Nợ phải trả VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Dưới 01 năm	123.943.221.734	82.982.339.628	206.925.561.362
Từ 1 – 5 năm	-	633.475.273	633.475.273
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	<b><u>123.943.221.734</u></b>	<b><u>83.615.814.901</u></b>	<b><u>207.559.036.635</u></b>

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào.

**Rủi ro ngoại tệ**

Công ty có các hoạt động quốc tế nên chịu rủi ro về ngoại tệ như là một phần trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tài sản tài chính được phân tích theo tiền tệ như sau:

	<u>Phải thu thương mại và phải thu khác VND</u>	<u>Tiền và tương đương tiền VND</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Tại ngày 31/12/2018:</b>			
VND	82.110.119.327	24.115.550.166	111.882.478.483
Đô la Mỹ	5.656.808.990	51.877.950.900	51.877.950.900
<b>Cộng</b>	<b><u>87.766.928.317</u></b>	<b><u>75.993.501.066</u></b>	<b><u>163.760.429.383</u></b>
<b>Tại ngày 01/01/2018:</b>			
VND	114.199.999.205	16.078.964.332	130.278.963.537
Đô la Mỹ	-	3.444.253	3.444.253
<b>Cộng</b>	<b><u>114.199.999.205</u></b>	<b><u>16.082.408.585</u></b>	<b><u>130.282.407.790</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Nợ tài chính được phân tích theo tiền tệ như sau:

	<u>Các khoản vay VND</u>	<u>Phải trả thương mại và khác VND</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Tại ngày 31/12/2018:</b>			
VND	91.118.942.927	109.578.158.026	200.697.100.953
Đô la Mỹ	-	378.032.910	378.032.910
<b>Cộng</b>	<b><u>91.118.942.927</u></b>	<b><u>109.956.190.936</u></b>	<b><u>201.075.133.863</u></b>

**Tại ngày 01/01/2018:**

VND	123.943.221.734	83.615.814.901	207.559.036.635
-----	-----------------	----------------	-----------------

Để quản lý rủi ro ngoại tệ, Công ty đã ký các hợp đồng tiền tệ kỳ hạn.

*Phân tích độ nhạy cảm*

Một khoản tăng/giảm 10% đối với tỷ giá hối đoái giữa VND và Đô la Mỹ sẽ giảm/tăng lợi nhuận sau thuế là 588.199.207 VND.

Các phân tích nêu trên được thực hiện trên cơ sở sau:

- Ước tính của Ban Giám đốc về thay đổi tỷ giá hối đoái (là 10%) cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 là hợp lý;
- Không xem xét các giao dịch đã được phòng ngừa rủi ro. Công ty dự kiến các biến động về giá trị của các khoản mục được phòng ngừa rủi ro được bù trừ gần như hoàn toàn với các khoản mục để phòng ngừa rủi ro;

Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, phân tích độ nhạy cảm như nêu trên không đại diện cho những rủi ro về tỷ giá hối đoái vốn có do những rủi ro vào cuối niên độ không phản ánh rủi ro trong suốt niên độ. Trên thực tế, doanh thu bán hàng bằng VND có tính thời vụ với một khối lượng bán thấp hơn vào quý sau cùng, đưa đến khoản phải thu bằng VND thấp hơn vào cuối niên độ.

*(Xem tiếp trang sau)*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2018 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2018 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tài sản cố định hữu hình	3.254.706.930	51.990.833.023
Nguyên giá	8.548.537.557	58.279.278.466
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.293.830.627)	(6.288.445.443)
Tài sản cố định vô hình	391.574.327	4.935.574.327
Nguyên giá	520.580.120	5.064.580.120
Giá trị hao mòn lũy kế	(129.005.793)	(129.005.793)
Bất động sản đầu tư	53.280.126.093	-
Nguyên giá	54.274.740.909	-
Giá trị hao mòn lũy kế	(994.614.816)	-

**12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng.



**Lữ Đình Huệ**  
Giám sát trưởng  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019

**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng

  
**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập