

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		284.192.566.449	268.282.542.351
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	10.077.591.954	78.728.751
1. Tiền	111		10.077.591.954	78.728.751
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		215.360.000.000	130.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		215.360.000.000	130.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		57.602.649.281	138.175.072.008
1. Phải thu khách hàng	131	4	31.883.789.018	8.106.114.556
2. Trả trước cho người bán	132	5	4.724.091.445	9.031.985.966
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	6	35.232.379.299	134.099.338.162
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(14.237.610.481)	(13.062.366.676)
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.152.325.214	28.741.592
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	61.039.483	28.741.592
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.091.285.731	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		280.632.061.863	523.952.254.605
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.097.876.169	5.397.299.924
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	5.097.876.169	5.397.299.924
- Nguyên giá	222		7.820.800.130	8.730.979.958
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.722.923.961)	(3.333.680.034)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	533.231.872
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(533.231.872)
III. Bất động sản đầu tư	230	8	14.965.220.362	15.855.990.886
- Nguyên giá	231		19.332.015.099	19.332.015.099
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4.366.794.737)	(3.476.024.213)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	9	78.338.869.745	388.650.862.204
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		73.564.026.605	388.650.862.204
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.774.843.140	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		182.000.000.000	114.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		180.000.000.000	114.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		230.095.587	48.101.591
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	230.095.587	48.101.591
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		564.824.628.312	792.234.796.956

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		253.479.090.575	539.447.601.415
I. Nợ ngắn hạn	310		253.078.205.536	538.846.545.756
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		24.126.929.105	50.892.867.693
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	11	9.217.701	368.488.688.698
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	16.274.670.466	15.230.808.074
4. Phải trả người lao động	314		2.134.978.114	1.066.461.172
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	22.796.080.036	14.415.165.092
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	59.468.004.472	3.366.037.316
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	126.876.480.842	84.784.672.911
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	601.844.800
II. Nợ dài hạn	330		400.885.039	601.055.659
7. Phải trả dài hạn khác	337	16	400.885.039	601.055.659
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		311.345.537.737	252.787.195.541
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410	17	311.345.537.737	252.787.195.541
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		239.992.700.000	199.994.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	199.994.910.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.179.502.900	2.179.502.900
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(60.000)	(60.000)
8. Quỹ dự đầu tư phát triển	418		9.812.334.641	8.410.908.651
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		59.361.060.196	42.201.933.990
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.718.000	1.526.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		59.358.342.196	42.200.407.990
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		564.824.628.312	792.234.796.956

TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trịnh Thị Thanh Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Tất Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2019	Lũy kế đến quý IV/2019	Quý IV/2018	Lũy kế đến cuối Quý IV/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	2.258.432.833	494.584.711.647	95.626.382.107	415.588.157.094
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.241.997	44.262.488		-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.252.190.836	494.540.449.159	95.626.382.107	415.588.157.094
4. Giá vốn hàng bán	11	19	(26.584.910.912)	408.567.416.494	74.294.225.075	371.577.890.446
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.837.101.748	85.973.032.665	21.332.157.032	44.010.266.648
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	4.310.021.711	12.190.782.677	4.202.323.612	18.805.448.867
7. Chi phí tài chính	22	21	1.024.949.226	4.402.240.443	1.829.475.589	9.998.848.649
<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>	23		1.024.949.226	4.402.240.443	1.829.475.589	9.998.848.649
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.374.143.840	4.092.315.054	556.759.252	399.890.834
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		30.748.030.393	89.669.259.845	23.148.245.803	52.416.976.032
11. Thu nhập khác	31			29.578.141	35.696.643	181.469.906
12. Chi phí khác	32		470.312	122.918.156	-	182.076.906
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(470.312)	(93.340.015)	35.696.643	(607.000)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2019	Lũy kế đến quý IV/2019	Quý IV/2018	Lũy kế đến cuối Quý IV/2018
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		30.747.560.081	89.575.919.830	23.183.942.446	52.416.369.032
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	6.452.273.684	18.217.945.634	430.380.478	10.483.273.806
17. Chi phí thuế TNDN được hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		24.295.286.397	71.357.974.196	22.753.561.968	41.933.095.226
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	23	1.012	3.220	1.089	2.362

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trịnh Thị Thanh Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiền

TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Tất Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý IV/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND
Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2018

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	89.575.919.830	52.416.369.032
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.316.944.279	1.279.668.081
- Các khoản dự phòng	03	1.175.243.805	(1.846.398.065)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.190.782.677)	(18.805.448.867)
- Chi phí lãi vay	06	4.402.240.443	12.653.014.507
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	84.279.565.680	45.697.204.688
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	11.481.136.996	(75.274.066.532)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	315.086.835.599	156.304.616.188
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(341.242.180.841)	(125.775.212.417)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(214.291.887)	(57.203.409)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-
- Tiền lãi vay đã trả	14	4.402.240.443	(12.653.014.507)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.815.808.255)	(2.514.228.568)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	59.977.497.735	(14.271.904.557)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.901.593.140)	(749.888.454)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(215.360.000.000)	(90.018.434.870)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	130.000.000.000	234.018.434.870
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.000.000.000)	(35.450.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.190.782.677	18.805.448.867
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(80.070.810.463)	126.605.560.413
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	466.410.997.710	595.224.637.992
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(424.319.189.779)	(705.511.612.959)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	50	(11.999.632.000)	(15.999.709.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	60	30.092.175.931	(126.286.683.967)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	70	9.998.863.203	(13.953.028.111)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		78.728.751	14.031.756.862
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		10.077.591.954	78.728.751

Tp Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trịnh Thị Thanh Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Thị Hiền
Trang 5

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Tất Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV/2019

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần ANI là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24 tháng 12 năm 2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002194, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 03 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 13 tháng 06 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp

Trụ sở chính của Công ty tại Số 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 239.992.700.000 đồng; tương đương 23.999.270 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị;
- Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ;
- Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước, công trình đường dây và trạm biến áp;
- Sản xuất kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị (không sản xuất tại trụ sở);
- Khảo sát địa hình, địa chất, đo đạc phục vụ thi công và quan trắc biến dạng công trình;
- Tiếp nhận, vận tải vật tư, thiết bị;
- Sản xuất, mua bán điện (không sản xuất tại trụ sở);
- Đào tạo dạy nghề;
- Mua bán và nuôi trồng thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường);
- Trồng rừng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế kiến trúc công trình, quy hoạch xây dựng./.

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ được loại trừ.

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 và dài 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. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp trực tiếp theo từng dự án và phân bổ tương ứng với doanh thu chưa ghi nhận đến thời điểm cuối kỳ theo doanh thu ước tính của dự án.

Các dự án đầu tư thực hiện theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác và các thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó:

- Công ty tạm thời ghi nhận toàn bộ chi phí đầu tư của hoạt động liên doanh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Thực hiện các nghĩa vụ về thuế chung với các hoạt động sản xuất kinh doanh khác của Công ty;

- Khi các bên thống nhất phương án phân chia kết quả kinh doanh của hoạt động liên doanh, Công ty sẽ căn cứ vào phương án đã được thống nhất này để tiến hành hạch toán và phân chia kết quả kinh doanh của hoạt động liên doanh cho các bên khác trong liên doanh.

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

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.

2.8. Tài sản cố định và khấu hao 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. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	12 năm
- Phần mềm máy tính	05 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm

2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

2.10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá thị trường của chứng khoán thì Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.

- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế khác: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế khác tại thời điểm trích lập dự phòng

2.11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn 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 kỳ 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.

2.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

2.14. 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 được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết về chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông.

2.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm/hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa/quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.16. Ghi nhận 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;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

2.17. thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm tài chính hiện hành và các kỳ kế toán trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

2.18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	10.077.591.954	78.728.751
Tiền gửi ngân hàng	-	-
	<u>10.077.591.954</u>	<u>78.728.751</u>

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công ty cấp nước TP. Hồ Chí Minh	226.109.071	226.109.071
Xi nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	1.087.150.000
Công ty K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Khách hàng nền đất	931.506.144	3.832.258.774
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	27.069.745.713	-
Các khoản phải thu của các khách hàng khác	1.399.595.857	1.790.914.478
	<u>31.883.789.018</u>	<u>8.106.114.556</u>

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công ty CP Sông Đà 207	1.300.000.000	1.300.000.000
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	2.924.091.445	7.231.985.966
	<u>4.724.091.445</u>	<u>9.031.985.966</u>

6. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tạm ứng	20.518.830.826	51.172.284.837
Phải thu tiền nguyên vật liệu, thành phẩm của xưởng phụ gia bê tông	6.397.531.866	6.397.531.866
Công ty cổ phần Sông Đà 505	1.100.000.000	67.100.000.000
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	632.100.219	158.465.373
Phải thu của người lao động tiền Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	10.197.430	17.371.933
Phải thu Công ty TNHH K&N tiền hợp tác đầu tư dự án Hiệp Bình Chánh	4.315.750.622	4.315.750.622
Tiền ủy thác đầu tư cổ phiếu vào Công ty CP Hoàng Anh - Ban Mê	669.400.300	669.400.300
Tiền ủy thác đầu tư cổ phiếu vào Công ty CP Khoáng sản và TM Đắk Nông	47.500.000	47.500.000
Thuế TNDN tạm nộp 1% Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	375.385.118	3.643.681.213
Phải thu khác	1.165.682.918	577.352.018
	<u>35.232.379.299</u>	<u>134.099.338.162</u>

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	19.332.015.099	19.332.015.099
Tăng trong kỳ		
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>19.332.015.099</u>	<u>19.332.015.099</u>
Hao mòn		
Số đầu kỳ	3.476.024.213	3.476.024.213
Tăng trong kỳ	890.770.524	890.770.524
Số cuối năm	<u>4.366.794.737</u>	<u>4.366.794.737</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	15.855.990.886	15.855.990.886
Số cuối kỳ	<u>14.965.220.362</u>	<u>14.965.220.362</u>

9. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	33.842.740.353	351.903.984.024
Dự án Phú Mỹ	39.606.299.889	35.997.779.156
Các Dự án khác	114.986.363	749.099.024
Dự án Khu du lịch thác Ba giọt	4.774.843.140	-
	<u>78.338.869.745</u>	<u>388.650.862.204</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	61.039.483	28.741.592
Dài hạn	230.095.587	48.101.591
	<u>291.135.070</u>	<u>76.843.183</u>

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	-	368.479.980.869
Khách hàng khác	9.217.701	8.707.830
	<u>9.217.701</u>	<u>368.488.688.699</u>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp	-	80.772.511
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.949.709.539	13.815.868.255
Thuế thu nhập cá nhân	85.612.602	94.818.983
Các loại thuế khác	1.239.348.325	1.239.348.325
	<u>16.274.670.466</u>	<u>15.230.808.074</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí đầu tư Dự án Songda Tower	290.698.739	290.698.739
Dự án Sông Đà Riverside	10.148.835.330	11.280.646.739
Sản xuất phụ gia bê tông	807.614.103	807.614.103
Đội xây dựng	253.779.439	253.779.439
Dự án ĐamBri	1.566.426.072	1.566.426.072
Thù lao Hội đồng Quản trị	216.000.000	216.000.000
Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	9.226.441.128	-
Chi phí khác	286.285.225	-
	<u>22.796.080.036</u>	<u>14.415.165.092</u>

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	4.950.000	6.576.000
Bảo hiểm xã hội	-	26.331.500
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	2.178.926.120	-
Phải trả về tiền nhận ủy thác đầu tư cổ phiếu vào CTCP Sông Đà Ban Mê	669.400.000	669.400.000
Phải trả tiền nhận ủy thác đầu tư cổ phiếu vào CTCP KS và TM Đắk Nông	47.500.000	47.500.000
Phải trả tiền góp vốn của khách hàng dự án Sông Đà Riverside	704.910.761	704.910.761
Phải trả tiền lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Phải trả tiền chậm thanh toán xi măng	645.789.375	645.789.375
Phải trả kinh phí bảo trì Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	9.638.366.977	-
Phải trả khách hàng Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower	43.317.537.432	-
Phải trả khác	1.989.942.607	994.848.480
	<u>59.468.004.472</u>	<u>3.366.037.316</u>

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	126.876.480.842	84.784.672.911
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thông tin tại thuyết minh 21)	-	-
Vay dài hạn	-	-
	<u>126.876.480.842</u>	<u>84.784.672.911</u>

16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	400.885.039	601.055.659
<i>Nguyễn Thị Bích Thùy (Thuê mặt bằng Lầu 3)</i>	20.988.019	20.988.019
<i>Công ty TNHH LUNA NEXUS VN INC</i>	149.126.250	149.126.250
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán FPT - Chi nhánh Tp.HCM</i>	230.770.770	230.770.770
	400.885.039	601.055.659

17. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
	Tỷ lệ %	Tỷ lệ %	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông khác	100,00%	100,00%	239.992.700.000	199.994.910.000
			239.992.700.000	199.994.910.000
Số lượng cổ phiếu quỹ:			6	6

Cổ phiếu

	Kỳ này (Quý IV/2019)	Kỳ trước (Quý IV/2018)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.270	19.999.491
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	23.999.270	19.999.491
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.270	19.999.491
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.270	19.999.491
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.270	19.999.491
- Số lượng cổ phiếu quỹ	6	6
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6	6
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần):	10.000	10.000

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (Quý IV/2019)	Kỳ trước (Quý IV/2018)
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	550.961.943	646.892.919
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.302.193.984	467.232.767
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	94.512.256.421
Doanh thu khác	399.034.909	-
	2.252.190.836	95.626.382.107

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (Quý IV/2019)	Kỳ trước (Quý IV/2018)
	VND	VND
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	331.259.230	222.692.631
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.296.179.243	327.183.349
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(28.236.384.294)	73.744.349.095
Giá vốn KD khác	24.034.909	-
	(26.584.910.912)	74.294.225.075

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (Quý IV/2019) VND	Kỳ trước (Quý IV/2018) VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.310.021.711	4.202.323.612
	4.310.021.711	4.202.323.612

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (Quý IV/2019) VND	Kỳ trước (Quý IV/2018) VND
Chi phí lãi vay	1.024.949.226	1.829.475.589
	1.024.949.226	1.829.475.589

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này (Quý IV/2019) VND	Kỳ trước (Quý IV/2018) VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.452.273.684	430.380.478
Chi phí thuế TNDN từ kết quả kinh doanh trong kỳ	6.452.273.684	430.380.478
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	6.452.273.684	430.380.478

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này (Quý IV/2019) VND	Kỳ trước (Quý IV/2018) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.295.286.397	68.699.931
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.295.286.397	68.699.931
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	19.999.491 -	15.999.715
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.999.270 -	19.999.491
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.012	1.089,00

24. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

25. THÔNG TIN VỀ SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý IV/2018 và Thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

NGƯỜI LẬP



Trịnh Thị Thanh Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiên

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2020



Đặng Tất Thành