

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 585,836,562,082 | 627,303,835,308 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.01 | 10,956,083,242 | 78,282,019,138 |
| 1. Tiền | 111 | | 10,956,083,242 | 33,282,019,138 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 45,000,000,000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 46,163,219,200 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | 46,163,219,200 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 113,719,267,204 | 327,418,332,923 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.02 | 20,749,356,926 | 68,604,048,666 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.03 | 89,556,255,075 | 255,626,302,613 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.04a | 3,413,655,203 | 3,187,981,644 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.05 | 392,804,318,493 | 152,574,469,742 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 392,804,318,493 | 152,574,469,742 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 68,356,893,143 | 22,865,794,305 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 12,819,271,357 | 5,517,377,333 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 55,408,019,523 | 15,798,566,613 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.12b | 129,602,263 | 1,549,850,359 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 277,088,032,102 | 57,133,967,336 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 191,538,272 | 1,099,800,000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.04b | 191,538,272 | 1,099,800,000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| II. Tài sản cố định | 220 | | 791,033,831 | 2,929,269,335 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.08 | 791,033,831 | 2,929,269,335 |
| - Nguyên giá | 222 | | 1,561,974,999 | 3,504,536,817 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | 223 | | (770,941,168) | (575,267,482) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | 229 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 262,307,089,783 | 51,948,478,938 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.06 | 262,307,089,783 | 51,948,478,938 |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.09 | - | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 13,798,370,216 | 1,156,419,063 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.07b | 13,798,370,216 | 1,156,419,063 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 862,924,594,184 | 684,437,802,644 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 625,567,861,752 | 468,627,420,353 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 615,567,861,752 | 468,627,420,353 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.10 | 214,859,731,867 | 81,915,952,988 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.11 | - | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.12a | 5,679,956,890 | 2,059,937,291 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2,884,729,528 | 2,222,635,387 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.13 | 205,896,177,077 | 212,379,470,347 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 186,247,266,390 | 170,049,424,340 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.14 | - | - |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 10,000,000,000 | - |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 10,000,000,000 | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 237,356,732,432 | 215,810,382,291 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.15 | 237,356,732,432 | 215,810,382,291 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 180,178,960,000 | 171,600,000,000 |
| - Cổ phần phổ thông | 411A | | 180,178,960,000 | 171,600,000,000 |
| - Cổ phần có quyền ưu đãi | 411B | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (30,000,000) | (30,000,000) |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | - | - |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 45,284,296,274 | 33,247,432,576 |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | 15,601,422,291 | 12,028,190,544 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 29,682,873,983 | 21,219,242,032 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 11,923,476,158 | 10,992,949,715 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 862,924,594,184 | 684,437,802,644 |

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đinh Thị Thu Hiền

Đinh Thị Thu Hiền

Đinh Kim Nhung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4-2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý 4 | | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kì này | |
|--|-------|------|----------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 40,167,579,377 | 111,714,042,932 | 347,193,925,470 | 469,809,081,643 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02) | 10 | | 40,167,579,377 | 111,714,042,932 | 347,193,925,470 | 469,809,081,643 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 167,579,377 | 111,431,367,374 | 300,496,574,049 | 439,550,840,001 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11) | 20 | | 40,000,000,000 | 282,675,558 | 46,697,351,421 | 30,258,241,642 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 703,596,371 | 11,404,113,120 | 14,516,555,050 | 24,429,253,721 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 614,780 | 177,534,247 | 274,298,991 | 323,584,751 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 614,780 | 177,534,247 | 274,298,991 | 323,584,751 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | | | | 14,890,909 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 4,988,768,432 | 9,979,560,292 | 21,981,795,649 | 26,733,592,891 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30 | | 35,714,213,159 | 1,529,694,139 | 38,957,811,831 | 27,615,426,812 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 1,975,146,324 | 17,301,980 | 2,476,527,642 | 572,976,653 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 1,754,718,817 | 40,263,886 | 1,799,578,293 | 421,808,486 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 220,427,507 | (22,961,906) | 676,949,349 | 151,168,167 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 35,934,640,666 | 1,506,732,233 | 39,634,761,180 | 27,766,594,979 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.8 | 6,588,109,847 | 311,903,047 | 8,078,651,248 | 5,533,500,059 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập | 60 | | 29,346,530,819 | 1,194,829,186 | 31,556,109,932 | 22,233,094,920 |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | | 27,235,831,976 | 1,480,270,496 | 29,682,873,982 | 21,295,207,078 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | | 2,110,698,843 | (260,714,324) | 1,873,235,950 | 937,887,842 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | 1,628.74 | 69. 63 | 1786. 33 | 1240. 98 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | 71 | | | | | |

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Người lập

Đinh Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng

Đinh Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc



Đinh Kim Nhung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Quý 4-2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Q4.2019 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Q4.2018 |
|--|-------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i> | | | 39,634,761,180 | 27,766,594,979 |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i> | 01 | | (18,667,738,116) | (24,151,940,203) |
| + Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 195,673,686 | (46,271,233) |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | (72,495,932) | |
| + (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (19,064,600,081) | (24,429,253,721) |
| + Chi phí lãi vay | 06 | | 273,684,211 | 323,584,751 |
| <i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | | 20,967,023,064 | 3,614,654,776 |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | 166,422,571,385 | (30,094,050,018) |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | (240,229,848,751) | 20,555,166,469 |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | 187,777,617,823 | 39,324,476,645 |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | (19,995,554,016) | (5,752,417,996) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (273,684,211) | (539,559,969) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | (2,369,478,922) | (11,147,173,710) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | | |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</i> | 20 | | 112,298,646,372 | 15,961,096,197 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ | 21 | | (210,338,220,188) | (6,671,308,093) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và | 22 | | 1,973,880,000 | - |
| 3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của | 23 | | 45,971,680,928 | (227,037,739,748) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ | 24 | | 1,099,800,000 | 180,874,520,548 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (101,795,551,248) | (28,682,905,971) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 60,000,000,000 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 32,043,828,240 | 24,429,253,721 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | | (171,044,582,268) | (57,088,179,543) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 11,000,000,000 | 30,000,000,000 |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (11,000,000,000) | (30,916,430,841) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (8,580,000,000) | (17,160,000,000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động TC</i> | 40 | | (8,580,000,000) | (18,076,430,841) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | (67,325,935,896) | (59,203,514,187) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 78,282,019,138 | 137,485,533,325 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 10,956,083,242 | 78,282,019,138 |

Người lập

Đinh Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng

Đinh Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đinh Kim Nhung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) (được đổi tên từ Công ty Cổ phần tư vấn dự án Quốc tế KPF từ ngày 08 tháng 06 năm 2017) thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103930374 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 06 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần 10 ngày 18 tháng 09 năm 2019.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HOANGMINH FINANCE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: HM FINANCE INVEST.,JSC.

Ngành nghề kinh doanh:

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy tính;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết:

- + *Thẩm tra bản vẽ thiết kế kỹ thuật, bản vẽ thiết kế thi công các công trình;*
- + *Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật;*
- + *Thiết kế các công trình xây dựng bao gồm: Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế công trình thủy lợi; Thiết kế các công trình đường bộ; Thiết kế các công trình cấp thoát nước; Thiết kế công trình điện, đường dây và trạm biến áp đến 35KV;*
- + *Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;*
- + *Lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu các công trình (không bao gồm xác định giá gói thầu và giá hợp đồng trong xây dựng);*
- + *Thẩm tra dự án đầu tư, tổng dự toán và dự toán chi tiết các công trình;*
- + *Tư vấn lập dự án đầu tư các công trình (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);*
- Hoàn thiện các công trình xây dựng;

Chi tiết: Hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Vận tải hành khách đường bộ khác;

Chi tiết: Dịch vụ vận tải hành khách du lịch bằng ô tô;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty Kinh doanh;

- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác

Chi tiết: Kinh doanh máy móc, thiết bị;

- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu và các sản phẩm trang trí nội ngoại thất công trình;

- Sản xuất vật liệu từ đất sét: Sản phẩm gạch tuynel;

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Chi tiết: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 17 Tòa nhà Thaiholdings Tower, số 17 Tông Đản - Phường Tràng Tiền - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 180.178.960.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./*). Tương đương với 18.017.896 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. 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 quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

1.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Theo Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật. Tại thời 31/12/2018 các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào tài khoản doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

1.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền:

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

2.1. Nguyên tắc đánh giá 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 phải 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 gốc của hàng tồn kho mua ngoài 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.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Nguyên vật liệu và hàng hóa được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, thành phẩm được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và hàng hóa được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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 của chúng. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

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

3.1. Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng .

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính cụ thể như sau:

- + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: *Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.*

4. Nguyên tắc xác định khoản phải thu, phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng:

4.1. Nguyên tắc xác định khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng: Khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải thu đã phát hành hoá đơn tại thời điểm báo cáo, theo hợp đồng xây dựng đã ký qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

4.2. Nguyên tắc xác định khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng: Khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải trả đã nhận được hoá đơn tại thời điểm báo cáo của nhà thầu, khi hợp đồng xây dựng đã ký qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

5.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất được ghi nhận trên cơ sở khoản chi phí đầu tư để có được quyền sử dụng đất hợp pháp và các chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng (nếu có) và lệ phí trước bạ.

5.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|--------------------------|-----------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10-30 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05-10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06-10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03-10 năm |

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và tài sản đồng kiểm soát được công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên liên doanh theo hợp đồng liên doanh.

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “trương 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.

6.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

- **Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:**

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

| | | | |
|--|---|--------------------|--|
| Mức dự phòng tồn thất các khoản đầu tư tài chính | Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế | chủ sở hữu thực có | Vốn đầu tư của doanh nghiệp |
| | | | Tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế |

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

| | | | |
|--|--|---|---|
| Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán | Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng | Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán | Giá chứng khoán thực tế trên thị trường |
|--|--|---|---|

- Đối với chứng khoán đã niêm yết:

+ Giá chứng khoán thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.

+ Giá chứng khoán thực tế trên các sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với các loại chứng khoán chưa niêm yết:

+ Giá chứng khoán thực tế đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Giá chứng khoán thực tế chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

- Đối với những chứng khoán niêm yết bị huỷ giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản 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), 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước:

Chi phí trả trước ngắn hạn : Là các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Chi phí trả trước dài hạn : Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán bao gồm :

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn ;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn ;
- Các chi phí khác.

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là Nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là Nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là Nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là Nợ dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào 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.

Hạch toán vào chi phí chỉ là lãi vay phải trả, chi phí khác...

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản dự phòng phải trả được lập vào cuối mỗi kỳ kế toán. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp (hoặc được hoàn nhập ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp) của kỳ kế toán đó. Riêng đối với dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng, dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí chung.

Đối với dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình xây lắp và số đã lập lớn hơn (*hoặc nhỏ hơn*) chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập được ghi nhận vào thu nhập khác (*hoặc ghi nhận vào chi phí sản xuất chung*).

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng biếu sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được biếu, tặng này và các khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Nguyên tắc ghi nhận và trình bày cổ phiếu mua lại: Cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại là cổ phiếu quỹ của Công ty. 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.

Nguyên tắc ghi nhận cổ tức: 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 thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.

- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

14.1 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 hoặc 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 hoặc 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

14.2. *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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ 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

14.3. *Doanh thu Hợp đồng xây dựng*: Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

14.1 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 hoặc 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 hoặc 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

14.2. 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ 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

14.3. Doanh thu Hợp đồng xây dựng: Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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 bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. 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), 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;
- 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 số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong năm hiện tại và số thuế hoãn lại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại: Được tính trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

- Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: Cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài

chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

18. Các bên liên quan

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

Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

19. Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty mẹ trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán trong tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty mẹ dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty mẹ vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

(iv) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Công ty mẹ được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Công ty mẹ, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Công ty mẹ phải chia sẻ vượt quá lợi ích của công ty mẹ trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty mẹ có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

(v) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty mẹ và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty mẹ tại công ty liên kết.

(vi) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty mẹ. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó.

Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền mặt | 58,902,815 | 4,662,910,058 |
| - Tiền gửi tại ngân hàng | 10,897,180,427 | 28,619,109,080 |
| + Tiền gửi VND | 10,897,180,427 | 28,619,109,080 |
| - Các Ngân hàng khác | 10,897,180,427 | 28,619,109,080 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 45,000,000,000 |
| Cộng | 10,956,083,242 | 78,282,019,138 |

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--------------------|------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| Ngắn hạn | - | - | 46,163,219,200 | 46,163,219,200 |
| Tiền gửi có kỳ hạn | - | - | 46,163,219,200 | 46,163,219,200 |
| Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | - | - | 46,163,219,200 | 46,163,219,200 |

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| Công ty TNHH TMDV Viễn thông Minh Vi | 17,000,000,000 | | | |
| CT TNHH Than Cảng Sài Gòn | 1,861,618,687 | | | |
| Công ty Cổ phần tập đoàn Hoàng Minh | 1,664,638,800 | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng Mê Kông Toàn Cầu | | | 52,127,983,745 | |
| CT TNHH Đầu tư và Phát triển Văn Đức | | | 11,436,377,523 | |
| CT TNHH thương mại DV&ĐT Việt Đạt | | | 3,908,615,800 | |
| CTCP xây dựng và thương mại Đất Việt | | | 828,810,342 | |
| Các khách hàng khác | 223,099,439 | | 302,261,256 | |
| Cộng | 20,749,356,926 | - | 68,604,048,666 | - |

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| CTCP CONFITECH Tân Đạt | 12,310,849,900 | | 12,310,849,900 | |
| CTCP TM Kiến trúc và Xây dựng CCA | 6,000,000,000 | | 6,000,000,000 | |
| Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa | 12,303,457,800 | | 12,303,457,800 | |
| CTCP Đầu tư Xây dựng Công Trình Biển | | | 49,960,412,000 | |
| CTCP HAWEE Cơ Điện | 8,781,703,331 | | 8,781,703,331 | |
| CT TNHH TM DV và Đầu tư Việt Đạt | | | 41,237,902,000 | |
| CT TNHH TM và ĐT Hoàng Cầu | 20,418,000,000 | | 20,418,000,000 | |
| CTCP SX&TM An Phú Hưng | 1,068,551,984 | | 1,068,551,984 | |
| CTCP tập đoàn Bắc Đô | 1,145,586,402 | | 1,145,586,402 | |
| Các khách hàng khác | 27,528,105,658 | | 102,399,839,196 | |
| Cộng | 89,556,255,075 | - | 255,626,302,613 | - |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|-----------------------|------------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | (9,606,344,797) | - | 3,187,981,644 | - |
| - Phải thu bảo hiểm | - | - | - | - |
| - Dư nợ phải trả khác | - | - | - | - |
| - Tạm ứng | 3,152,767,472 | - | 675,376,750 | - |
| - Phải thu khác | (12,795,112,269) | - | 2,512,604,894 | - |
| + Các đối tượng khác | (12,795,112,269) | - | 2,512,604,894 | - |
| + Phải thu khác | | - | | - |
| b. Dài hạn | 191,538,272 | - | 1,099,800,000 | - |
| + Phải thu khác | 191,538,272 | - | 1,099,800,000 | - |
| Cộng | (9,414,806,525) | - | 4,287,781,644 | - |

6. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|----------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Chi phí SXKD dở dang (*) | 392,804,318,493 | - | 139,194,429,234 | - |
| - Hàng hóa | - | - | 13,380,040,508 | - |
| Cộng | 392,804,318,493 | - | 152,574,469,742 | - |

(* Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là toàn bộ chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng Khu Biệt thự tại Dự án khu du lịch sinh thái Prime - Prime Resot and Hotels tại Lô D14C khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 01/10/2014 và được sửa đổi lần thứ nhất ngày 13/03/2015, tổng diện tích dự án 130.862 m2. Dự án xây dựng theo giấy phép xây dựng số 90/GPXD-SXD ngày 09/08/2016. Dự án đã bắt đầu bàn giao cho Nhà đầu tư từ năm 2017.

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

| Xây dựng cơ bản dở dang | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------------|-----------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| | VND | VND |
| - CF XD cơ bản dự án Prime resort and hotel | 260,411,055,202 | 50,104,153,196 |
| - Khác | 1,896,034,581 | 1,844,325,742 |
| Cộng | 262,307,089,783 | 51,948,478,938 |

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Đơn vị tính: VND | |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| | VND | VND |
| Dài hạn | 13,798,370,216 | 1,156,419,063 |
| Công cụ dụng cụ phân bổ nhiều kỳ | 13,798,370,216 | 1,156,419,063 |
| Cộng | 13,798,370,216 | 1,156,419,063 |

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| NỘI DUNG | Thiết bị dụng cụ quản lý | Phương tiện vận tải | TSCĐ khác | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| | | | | Cộng |
| NGUYÊN GIÁ TSCĐ | | | | |
| Số dư đầu năm | 1,183,856,817 | 1,973,880,000 | 346,800,000 | 3,504,536,817 |
| Số tăng trong năm | - | 184,000,000 | 31,318,182 | 215,318,182 |
| - Mua sắm, xây dựng mới | | 184,000,000 | 31,318,182 | 215,318,182 |
| Số giảm trong năm | - | 2,157,880,000 | - | 2,157,880,000 |
| - Do thanh lý, nhượng bán | | 1,973,880,000 | | 1,973,880,000 |
| - Giảm khác | | 184,000,000 | | 184,000,000 |
| Số dư cuối năm | 1,183,856,817 | - | 378,118,182 | 1,561,974,999 |
| HAO MÒN TSCĐ | | | | |
| Số dư đầu năm | 164,490,000 | 404,007,194 | 6,770,288 | 575,267,482 |
| Số tăng trong năm | 94,382,780 | 296,082,000 | 265,780,906 | 656,245,686 |
| - Do trích khấu hao | 94,382,780 | 296,082,000 | 265,780,906 | 656,245,686 |
| - Tăng khác | | | | - |
| Số giảm trong năm | | 460,572,000 | - | 460,572,000 |
| - Do thanh lý, nhượng bán | | 460,572,000 | | 460,572,000 |
| Số dư cuối năm | 258,872,780 | 239,517,194 | 272,551,194 | 770,941,168 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Số dư đầu năm | 1,019,366,817 | 1,569,872,806 | 340,029,712 | 2,929,269,335 |
| Số dư cuối năm | 924,984,037 | (239,517,194) | 105,566,988 | 791,033,831 |

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 214,859,731,867 | 214,859,731,867 | 81,915,952,988 | 81,915,952,988 |
| Công ty CP xây dựng Trung Đạo | 109,940,296,664 | 109,940,296,664 | | - |
| Công ty TNHH BDS Smartrealtors and Partners | 2,720,577,054 | 2,720,577,054 | | - |
| Công ty CP ĐT và XD Covicons Việt Nam | 13,991,395,251 | 13,991,395,251 | 13,991,395,251 | 13,991,395,251 |
| Cty CP đầu tư XD&PT công nghệ Vina A1 | 1,229,486,832 | 1,229,486,832 | 1,229,486,832 | 1,229,486,832 |
| Công ty CP ĐT&XD Mạnh Quân | 3,213,178,000 | 3,213,178,000 | 3,213,178,000 | 3,213,178,000 |
| Công ty TNHH Xây dựng LEEMOBI | 8,572,002,000 | 8,572,002,000 | 8,572,002,000 | 8,572,002,000 |
| Công ty CP tập đoàn xây dựng Hòa Bình | 60,033,896,779 | 60,033,896,779 | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 7 (VINACONEX7) | 2,537,728,681 | 2,537,728,681 | | |
| Các khách hàng khác | 12,621,170,606 | 12,621,170,606 | 54,909,890,905 | 54,909,890,905 |
| Cộng | 214,859,731,867 | 214,859,731,867 | 81,915,952,988 | 81,915,952,988 |

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|-------------|------------------|----------------|------------|----------------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
| | Giá trị | Số có khả năng | Giá trị | Số có khả năng |
| Cộng | - | - | - | - |

11a. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| Diễn giải | Số dư đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số thực nộp trong kỳ | Đơn vị tính: VND |
|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | | | | Số dư cuối kỳ |
| Thuế GTGT phải nộp | - | 4,307,052,709 | 4,307,052,709 | - |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 3,400,931,509 | 3,400,931,509 | - |
| Thuế TNDN | 783,335,258 | 8,074,253,511 | 3,885,326,381 | 4,972,262,388 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1,276,602,033 | 4,036,362,662 | 4,800,872,456 | 5,12,092,239 |
| Thuế bảo vệ môi trường | - | 785,550,000 | 785,550,000 | |
| Cộng | 2,059,937,291 | 20,604,150,391 | 17,179,733,055 | 5,484,354,627 |

11b. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

| Diễn giải | Số dư đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số thực nộp trong kỳ | Số dư cuối kỳ |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | |
| Thuế khác (thuế môn bài) | 2,000,000 | 7,500,000 | 7,500,000 | 2,000,000 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 32,002,900 | 112,177,816 | 112,180,716 | 32,000,000 |
| Cộng | 34,002,900 | 7,500,000 | 119,680,716 | 34,000,000 |

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|--|------------------------|------------------------|
| a. Ngắn hạn | 206,158,117,066 | 212,379,470,347 |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn (*) | 90,485,314,608 | 90,485,314,608 |
| - Chi phí lãi vay phải trả | 1,392,444,924 | 6,052,058,000 |
| - Trích trước chi phí công trình theo hợp đồng với nhà cung cấp (**) | 114,280,357,534 | 115,842,097,739 |
| Cộng | 206,158,117,066 | 212,379,470,347 |

(*) Chi phí trích trước tạm tính giá vốn là các chi phí đã nghiệm thu khối lượng với các nhà thầu, các chi phí này được phân bổ cho các căn hộ đã bán trong năm 2017, 2018 theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu đã ghi nhận.

(**) Trích trước chi phí công trình theo hợp đồng với nhà cung cấp căn cứ trên các hồ sơ nghiệm thu với các nhà thầu thi công xây lắp, đã nghiệm thu khối lượng nhưng chưa nghiệm thu thanh toán.

13. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 186,247,266,390 | 170,049,424,340 |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết | - | - |
| - Kinh phí công đoàn | 18,184,640 | 18,184,640 |
| - Bảo hiểm xã hội | 6,569,258 | 21,873,150 |
| - Bảo hiểm y tế | 18,009,494 | 7,584,382 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 3,272,785 | 1,782,168 |
| - Phải trả, phải nộp khác | 186,201,230,213 | 170,000,000,000 |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng Số 7 (VINACONEX7) (1) | | 140,000,000,000 |
| + Vũ Đức Toàn(2) | 980,000,000 | 10,000,000,000 |
| + Nguyễn Đức Toàn (3) | 134,829,796,016 | 20,000,000,000 |
| + Trần Thị Dịu Hòa (4) | 1,000,000,000 | |
| + Các khách hàng đặt cọc mua Condotel (5) | 35,131,648,159 | |
| + Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (6) | 10,000,000,000 | |
| + Đối tượng khác | 4,259,786,038 | |
| Cộng | 186,247,266,390 | 170,049,424,340 |

Số dư với các bên liên quan

| | Bên liên quan | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|------------------|--|----------------------|----------------------|
| Vũ Đức Toàn | Thành viên HĐQT Công ty mẹ/Chủ tịch | 980,000,000 | 10,000,000,000 |
| Trần Thị Dịu Hòa | Thành viên HĐQT Công ty mẹ/ Phó Tổng Giám đốc Công ty con | 1,000,000,000 | - |
| Cộng | | 1,980,000,000 | 1,980,000,000 |

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

| | | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|
| - Phải thu ngắn hạn | | | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm | Công ty con | 13,020,000,000 | - |
| - Cho vay ngắn hạn | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm | Công ty con | 41,795,551,248 | - |
| Cộng | | 54,815,551,248 | - |

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

| | | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|
| - Người mua trả tiền trước | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm | Công ty con | - | 3,294,662,714 |
| Cộng | | - | 3,294,662,714 |

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Số cuối kỳ Số đầu năm

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| Diễn giải | Vốn góp của CSH | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 171,600,000,000 | (30,000,000) | 44,240,382,291 | 215,810,382,291 |
| Vốn tăng trong năm trước | - | | | - |
| Lợi nhuận trong năm trước | | | | - |
| Phân phối lợi nhuận | | | | - |
| Giảm vốn trong năm | | | | - |
| Số dư cuối năm trước | 171,600,000,000 | (30,000,000) | 44,240,382,291 | 215,810,382,291 |
| Diễn giải | Vốn góp của CSH | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
| Số dư đầu năm nay | 171,600,000,000 | (30,000,000) | 44,240,382,291 | 215,810,382,291 |
| Vốn tăng trong năm | 8,578,960,000 | | | 8,578,960,000 |
| Lợi nhuận trong năm | | | 31,106,350,140 | 31,106,350,140 |
| Chi trả cổ tức bằng tiền | | | (22,580,000,000) | (22,580,000,000) |
| Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu | | | (8,578,960,000) | (8,578,960,000) |
| Giảm vốn trong năm | | | | |
| Số dư cuối năm | 180,178,960,000 | (30,000,000) | 44,187,772,431 | 224,336,732,431 |

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| - Vốn góp của cổ đông khác | 180,178,960,000 | 171,600,000,000 |
| Cộng | 180,178,960,000 | 171,600,000,000 |

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

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 171,600,000,000 | 171,600,000,000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | 8,578,960,000 | - |
| + Vốn góp cuối năm | 180,178,960,000 | 171,600,000,000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

d. Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 18,017,896 | 17,160,000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 18,017,896 | 17,160,000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>18,017,896</i> | <i>17,160,000</i> |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 18,017,896 | 17,160,000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>18,017,896</i> | <i>17,160,000</i> |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i> | | |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND | | |

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

1. DOANH THU

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|---|--|
| Tổng doanh thu | 40,167,579,377 | 111,714,042,932 |
| - Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 40,167,579,377 | 111,714,042,932 |
| - Doanh thu xây lắp, tư vấn công trình | - | - |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | Năm nay VND 40,167,579,377 | Năm trước VND 111,714,042,932 |
| - Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 40,167,579,377 | 111,714,042,932 |
| - Doanh thu xây lắp, tư vấn công trình | - | - |

| 2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------|
| - Giá vốn bán hàng hóa, dịch vụ | 167,579,377 | 111,431,367,374 |
| - Giá vốn xây lắp, tư vấn công trình | - | - |
| Cộng | 167,579,377 | 111,431,367,374 |

| 3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| - Thu lãi từ hoạt động tài chính | 703,596,371 | 11,404,113,120 |
| Cộng | 703,596,371 | 11,404,113,120 |

| 4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------|----------------|--------------------|
| - Lãi tiền vay | 614,780 | 177,534,247 |
| Cộng | 614,780 | 177,534,247 |

| 5. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí nhân công | 684,464,678 | 6,091,673,025 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 97,629,998 | 180,512,207 |
| - Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ | 270,011,299 | 196,864,586 |
| - Thuế phí và lệ phí | 103,982,506 | 1,457,400 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3,386,194,845 | 3,417,993,895 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 446,485,106 | 91,059,179 |
| - Chi phí dự phòng | - | - |
| Cộng | 4,988,768,432 | 9,979,560,292 |

| 6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí nhân công | 684,464,678 | 6,091,673,025 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 97,629,998 | 180,512,207 |
| - Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ | 270,011,299 | 196,864,586 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 103,982,506 | 1,457,400 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3,386,194,845 | 3,417,993,895 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 446,485,106 | 91,059,179 |
| - Chi phí dự phòng | - | - |
| Cộng | 4,988,768,432 | 9,979,560,292 |

| 7. CHI PHÍ BÁN HÀNG | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| - Chi phí nhân công | - | - |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | - | - |
| - Chi phí khác bằng tiền | - | - |
| Cộng | - | - |

| 8. THU NHẬP KHÁC | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------|----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Thu từ thanh lý tài sản cố định | 1,513,308,000 | |
| Thu nhập khác | 461,838,324 | 17,301,980 |
| Cộng | 1,975,146,324 | 17,301,980 |

| 9. CHI PHÍ KHÁC | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Giá trị còn lại của TSCĐ khi thanh lý | 1,513,308,000 | - |
| Tiền phạt chậm nộp | 204,394,238 | |
| Chi phí khác | 37,016,579 | 40,263,886 |
| Cộng | 1,754,718,817 | 40,263,886 |

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận trước thuế | 39,634,761,180 | 27,766,594,979 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | (12,261,504,940) | (99,094,687) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1,326,039,811 | 421,808,486 |
| Lợi nhuận chịu thuế | 27,373,256,240 | 27,667,500,292 |
| Thuế suất hiện hành | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8,078,651,248 | 5,533,500,059 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 8,078,651,248 | 5,533,500,059 |

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 31,556,109,932 | 22,233,094,920 |
| Các khoản điều chỉnh : | - | - |
| - <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi</i> | | |
| - <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i> | | |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 31,556,109,932 | 22,233,094,920 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 17,665,336 | 17,160,000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1,786.33 | 1,240.98 |

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 31,556,109,932 | 22,233,094,920 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 31,556,109,932 | 22,233,094,920 |
| Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | | |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 17,665,336 | 17,160,000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm | | |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | <u>1,786.33</u> | <u>1,240.98</u> |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| Tài sản tài chính | Đơn vị tính: VND | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 10,956,083,242 | | 78,282,019,138 | |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 100,890,805,476 | - | 328,518,132,923 | - |
| Các khoản cho vay | - | | - | |
| Đầu tư ngắn hạn | - | | 46,163,219,200 | |
| Đầu tư dài hạn khác | | | - | |
| Cộng | <u>111,846,888,718</u> | <u>-</u> | <u>452,963,371,261</u> | <u>-</u> |
| Nợ phải trả tài chính | | | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| | | | VND | VND |
| Vay và nợ | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | | | 411,106,998,257 | 251,965,377,328 |
| Chi phí phải trả | | | 205,896,177,077 | 212,379,470,347 |
| Cộng | | | <u>617,003,175,334</u> | <u>464,344,847,675</u> |

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

Rủi ro tín dụng

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Tổng VND |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Số cuối kỳ | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 10,956,083,242 | | | 10,956,083,242 |
| Phải thu khách hàng, | 100,699,267,204 | 191,538,272 | | 100,890,805,476 |

| | | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|----------|------------------------|
| phải thu khác | | | | |
| Các khoản cho vay | - | | | - |
| Đầu tư ngắn hạn | - | | | - |
| Cộng | 111,655,350,446 | 191,538,272 | - | 111,846,888,718 |
| Số đầu năm | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 78,282,019,138 | | | 78,282,019,138 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 327,418,332,923 | 1,099,800,000 | | 328,518,132,923 |
| Các khoản cho vay | - | | | - |
| Đầu tư ngắn hạn | 46,163,219,200 | | | 46,163,219,200 |
| Cộng | 451,863,571,261 | 1,099,800,000 | - | 452,963,371,261 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Tổng VND |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|
| Số cuối kỳ | | | | |
| Vay và nợ | - | - | | - |
| Phải trả NB, phải trả khác | 411,106,998,257 | | 411,106,998,257 | |
| Chi phí phải trả | 205,896,177,077 | | 205,896,177,077 | |
| Cộng | 617,003,175,334 | - | - | 617,003,175,334 |
| Số đầu năm | | | | |
| Vay và nợ | - | - | | - |
| Phải trả NB, phải trả khác | 251,965,377,328 | | 251,965,377,328 | |
| Chi phí phải trả | 212,379,470,347 | | 212,379,470,347 | |
| Cộng | 464,344,847,675 | - | - | 464,344,847,675 |

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

3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

| | <i>Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i> | <i>Xây lắp</i> | Tổng |
|---|---|----------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần ra bên ngoài | 40,167,579,377 | - | 40,167,579,377 |
| Tổng doanh thu thuần | 40,167,579,377 | - | 40,167,579,377 |
| Chi phí bộ phận | 167,579,377 | - | 167,579,377 |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | | | 40,000,000,000 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | 4,988,768,432 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | 35,011,231,568 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | 703,596,371 |
| Chi phí tài chính | | | 614,780 |
| Chi phí khác | | | 1,754,718,817 |
| Thuế TNDN hiện hành | | | 6,588,109,847 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | 29,346,530,819 |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Tổng Giám đốc





Đinh Thị Thu Hiền

Đinh Thị Thu Hiền

Đinh Cẩm Nhung