



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Bảng kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 49



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019.

I. CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 15 ngày 04/05/2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 474.998.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2019 : 474.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng. Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Trồng mua bán hoa, cây cảnh.

4. Mô hình hoạt động

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con					
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Số 56 đường 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	95,00%	90,00%	95,00%	90,00%

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2019 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2019 cho đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT
Ông	Dương Thế Nghiêm	Thành viên
Ông	Trương Trúc Linh	Thành viên
Ông	Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Nguyễn Triệu Đồng	Tổng Giám đốc
Ông	Dương Thế Nghiêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà	Bùi Thị Thanh Thảo	Trưởng ban
Ông	Đặng Văn Út Anh	Thành viên
Bà	Trần Thị Ngọc Huệ	Thành viên

Đại diện pháp luật

Ông	Nguyễn Triệu Đồng
-----	-------------------

Kế toán trưởng

Bà	Bùi Thị Kim Ngân
----	------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2019, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cp Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019.

Sóc Trăng, ngày 13 tháng 03 năm 2020

TM. Hội đồng Quản trị

TM. Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc



Nguyễn Triệu Đồng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
của CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 22/01/2020, từ trang 07 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Kết luận của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 13 tháng 03 năm 2020

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Khắc Thanh

Kiểm toán viên

Dương Nguyên Thúy Mai

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0848-2018-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		606.157.313.562	426.012.788.316
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.153.284.739	10.206.164.310
1. Tiền	111	V.1	10.153.284.739	10.206.164.310
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		414.980.736.646	257.583.272.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	220.891.382.826	123.795.053.255
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		154.985.231.818	98.962.208.513
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	31.749.800.000	27.119.800.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	7.354.322.002	7.706.211.203
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	181.023.292.177	158.223.351.035
1. Hàng tồn kho	141	V.6	181.023.292.177	158.223.351.035
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		329.802.234.189	375.940.222.594
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.337.408.181	39.701.144.150
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	1.384.468.546	1.609.870.546
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		21.952.939.635	38.091.273.604
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		14.534.173.833	10.588.746.934
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9.186.294.989	8.240.868.090
- Nguyên giá	222		15.728.601.710	14.156.286.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.542.306.721)	(5.915.418.165)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		5.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	26.232.164.752	27.473.507.788
- Nguyên giá	231		34.631.100.870	34.631.100.870
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.398.936.118)	(7.157.593.082)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	255.377.982.390	297.861.470.197
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		255.322.114.754	297.791.865.979
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		55.867.636	69.604.218
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.220.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.500.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		720.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		100.505.033	315.353.525
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	100.505.033	315.353.525
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		935.959.547.751	801.953.010.910

Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		394.329.956.974	265.640.438.350
I. Nợ ngắn hạn	310		348.980.525.491	236.206.765.710
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	52.623.473.088	28.431.712.467
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		23.862.275.000	9.289.907.441
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	10.848.622.747	5.387.698.665
4. Phải trả người lao động	314		1.673.936.500	1.199.231.650
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	571.942.846	535.277.911
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	70.498.097.218	22.858.484.537
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	178.733.339.683	159.236.685.200
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.168.838.409	9.267.767.839
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		45.349.431.483	29.433.672.640
1. Phải trả người bán dài hạn	331		753.416.346	-
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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	35.258.945.000	22.200.443.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	9.337.070.137	7.233.229.640
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

NG TY
HIỆM HỮU HAI
ĐU TƯ VAI
NH KẾ TOÁN
NAM
CP HỒ CH

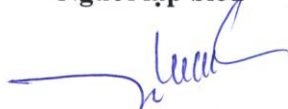
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

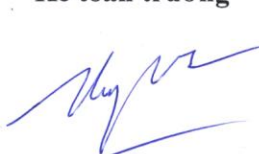
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		541.629.590.777	536.312.572.560
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	541.629.590.777	536.312.572.560
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	474.998.850.000	474.998.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		474.998.850.000	474.998.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	17.922.298.314	14.287.827.744
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	V.18	46.335.521.227	44.945.785.919
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.478.361.139	19.806.110.997
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.857.160.088	25.139.674.922
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.18	2.372.921.236	2.080.108.897
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		935.959.547.751	801.953.010.910

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Triệu Đồng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	528.775.446.793	334.573.318.251
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	4.630.576.204
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		528.775.446.793	329.942.742.047
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	456.690.749.281	274.359.823.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		72.084.697.512	55.582.918.988
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.913.428.009	2.027.019.642
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	16.253.236.573	10.904.227.993
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.247.657.199	10.832.437.894
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	324.376.415	270.068.290
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.391.070.769	6.205.016.038
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		52.029.441.764	40.230.626.309
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	60.004.659
12. Chi phí khác	32	VI.7	148.758.507	167.195.293
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(148.758.507)	(107.190.634)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		51.880.683.257	40.123.435.675
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.575.889.193	3.160.585.487
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	2.103.840.497	4.737.322.913
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		42.200.953.567	32.225.527.275
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		41.908.141.174	32.145.418.378
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		292.812.393	80.108.897
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	812	635
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	812	635

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân



Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2019

				Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		489.440.768.573	307.307.886.854
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(338.907.083.443)	(390.983.336.174)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.956.893.326)	(5.977.402.398)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(16.216.571.638)	(14.106.733.713)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(3.709.528.661)	(887.450.027)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		346.652.656.838	174.612.123.908
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(138.533.167.750)	(86.888.369.854)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		330.770.180.593	(16.923.281.404)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(252.900.000)	(45.836.742)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.300.000.000)	(21.719.800.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.000.000	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.500.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.931.351.542	1.583.917.845
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.061.548.458)	(19.181.718.897)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	120.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		25.809.983.500	85.143.210.950
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(313.650.051.606)	(167.810.012.786)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.921.443.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(318.761.511.706)	37.333.198.164

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2019

				Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(52.879.571)	1.228.197.863
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	10.206.164.310	8.977.966.447
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	10.153.284.739	10.206.164.310

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Triệu Đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 15 ngày 04/05/2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 474.998.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2019 : 474.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng. Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Trồng mua bán hoa, cây cảnh.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng**5. Mô hình hoạt động**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu
Công ty con					
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Số 56 đường 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	95%	90%	95%	90%

6. Cơ sở Hợp nhất

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính - Hướng dẫn thi hành phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

- Danh sách công ty con được hợp nhất:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết của công ty mẹ
Công ty TNHH Bán buôn Đại Phú Xuân	Số 56 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	95%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty mẹ áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi. Riêng chế độ kế toán của công ty con theo Thông tư số 133/2016/TT/BTC ngày 26/08/2016 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi, nhưng được điều chỉnh trình bày lại theo chế độ kế toán của công ty mẹ.

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 chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Công ty không phát sinh ngoại tệ trong năm tài chính 2019.

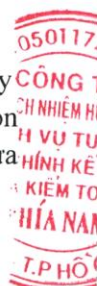
2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

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 được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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 trong 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 chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2019**

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**a. Nguyên tắc ghi nhận**

Hàng tồn kho được ghi nhận 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

0117
ONG
NHÌM H
VU TU
NH KẾ
TẾM T
A NA
PHỔ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2019**

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2019**

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2019**

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản

- + BĐS đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, DN đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu BĐS cho người mua; DN không còn nắm giữ quyền quản lý BĐS như người sở hữu BĐS hoặc quyền kiểm soát BĐS;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán BĐS;
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán BĐS;
- + Đối với những bất động sản chậm trễ chưa hoàn thành phải được phân loại là hàng tồn kho dài hạn và thuyết minh rõ trên BCTC.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính ;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

17. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính ;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

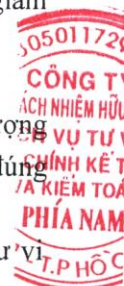
20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

24. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.



Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4,
Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	9.530.217.901	8.957.757.201
+ Tiền mặt Công ty mẹ	4.552.042.514	4.750.648.723
+ Tiền mặt Công ty con	4.978.175.387	4.207.108.478
- Tiền gửi ngân hàng	623.066.838	1.248.407.109
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty mẹ	510.494.761	922.003.993
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty con	112.572.077	326.403.116
Cộng	10.153.284.739	10.206.164.310

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn		
- Công ty mẹ:	103.100.638.296	68.112.119.005
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	3.637.009.365	2.334.637.326
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	1.876.291.698	2.101.291.351
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	10.547.032.000	288.400.000
+ Trần Thị Diệu Huyền	3.124.800.000	-
+ Mai Gia Thịnh	1.800.000.000	1.800.000.000
+ Trần Nghĩa	13.156.000.000	-
+ Lý Bích Quyên	3.050.000.000	58.360.000
+ Nguyễn Đình Thái	6.002.011.400	-
+ Nguyễn Thị Thanh thủy	2.800.000.000	-
+ Đào Thị Ngọc Giàu	3.840.000.000	-
+ Bùi Thị Kim Ngân	1.982.179.400	738.043.600
+ Các đối tượng khác	51.285.314.433	60.791.386.728
- Công ty con:	117.790.744.530	55.682.934.250
+ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	80.717.788.400	55.682.934.250
+ Công ty TNHH MTV Vy Khang	12.194.956.130	-
+ Các đối tượng khác	24.878.000.000	-
Cộng	220.891.382.826	123.795.053.255

2.2. Dài hạn

- Công ty mẹ:	1.384.468.546	1.609.870.546
+ Mai Thị Hồng Nga	130.000.000	150.827.000
+ Nguyễn Văn Triết	257.100.000	257.100.000
+ Huỳnh Minh Quân	134.700.000	203.100.000

Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4,
Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Cho năm tài chính 2019, kết thúc tại ngày 31/12/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

+ Các đối tượng khác	862.668.546	998.843.546
- Công ty con:	-	-
Cộng	1.384.468.546	1.609.870.546
2.3. Trả trước người bán Ngắn hạn		
- Công ty mẹ:	141.378.967.618	78.453.944.313
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	27.089.840.282	17.180.044.261
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	18.406.015.744	19.451.217.477
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	27.239.635.144	14.180.832.075
+ Các đối tượng khác	68.643.476.448	27.641.850.500
- Công ty con:	13.606.264.200	20.508.264.200
+ Nguyễn Thị Kim Ngân	3.577.732.600	3.577.732.600
+ Trần Bá Quyền	9.598.000.000	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	-	2.500.000.000
+ Các đối tượng khác	430.531.600	14.430.531.600
Cộng	154.985.231.818	98.962.208.513

2.4. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan : (Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác)

3 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (*)	30.749.800.000	26.119.800.000
- Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long (**)	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	31.749.800.000	27.119.800.000

Ghi chú:

(*) Theo hợp đồng cho vay vốn số 01/HĐVV/PVCL-UTXI/2017 ngày 02/11/2017, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/8/2018 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 29/6/2018, thời hạn cho vay 14 tháng, lãi suất 11%/năm.

(**) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 27/7/2018, thời hạn cho vay 16 tháng, lãi suất 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	250.125.907	-	373.182.553	-
+ Trần Thanh Cường	145.000.000	-	145.000.000	-
+ Nguyễn Sông Gianh	-	-	108.985.000	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	105.125.907	-	119.197.553	-
- Phải thu khác	7.104.196.095	-	7.333.028.650	-
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	5.800.000.000	-	6.048.280.550	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	1.284.748.100	-	1.284.748.100	-
+ Đối tượng khác	19.447.995	-	-	-
Cộng	7.354.322.002	-	7.706.211.203	-

5 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Khách hàng trễ hạn thanh toán và chịu lãi phạt	62.733.337	62.733.337	84.933.337	84.933.337
<i>Chi tiết:</i>				
+ Lê Minh Tâm	-	-	-	-
+ Hà Minh Nhựt	-	-	-	-
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	62.733.337	62.733.337	84.933.337	84.933.337
Cộng	62.733.337	62.733.337	84.933.337	84.933.337

6 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	49.551.700	-	49.551.700	-
- Thành phẩm	85.750.087.539	-	78.207.628.703	-
- Hàng hóa	95.223.652.938	-	79.966.170.632	-
Cộng	181.023.292.177	-	158.223.351.035	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

7 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**7.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A (*)	225.322.114.754	225.322.114.754	267.791.865.979	267.791.865.979
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	255.322.114.754	255.322.114.754	297.791.865.979	297.791.865.979

(*) **Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở dự án khu đô thị 5A, Dự án Khu Minh Châu chưa khai thác kinh doanh hết.

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Mua sắm	55.867.636	69.604.218
Cộng	55.867.636	69.604.218

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ	16.477.263	29.659.090
- Bảng hiệu quảng cáo	84.027.770	285.694.435
Cộng	100.505.033	315.353.525

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	12.667.698.053	233.181.818	1.163.025.432	92.380.952	-	14.156.286.255
Số tăng trong kỳ	179.597.273	-	1.392.718.182	-	-	1.572.315.455
- Mua trong kỳ	-	-	1.392.718.182	-	-	1.392.718.182
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	179.597.273	-	-	-	-	179.597.273
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	12.847.295.326	233.181.818	2.555.743.614	92.380.952	-	15.728.601.710
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	5.014.277.555	233.181.818	575.577.840	92.380.952	-	5.915.418.165
Số tăng trong kỳ	487.662.576	-	139.225.980	-	-	626.888.556
- Khấu hao trong kỳ	487.662.576	-	139.225.980	-	-	626.888.556
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.501.940.131	233.181.818	714.803.820	92.380.952	-	6.542.306.721
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	7.653.420.498	-	587.447.592	-	-	8.240.868.090
Tại ngày cuối kỳ	7.345.355.195	-	1.840.939.794	-	-	9.186.294.989

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

:

:

Không

2.020.576.156



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Số tăng trong kỳ	3.000.000.000	-	-	-	-	3.000.000.000
- Mua trong kỳ	3.000.000.000	-	-	-	-	3.000.000.000
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.347.878.844	-	-	56.047.000	-	5.403.925.844
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844
Tại ngày cuối kỳ	5.347.878.844	-	-	-	-	5.347.878.844

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

: Không

: 56.047.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	34.631.100.870	-	-	34.631.100.870
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	478.879.950	-	-	478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	34.152.220.920	-	-	34.152.220.920
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	7.157.593.082	1.241.343.036	-	8.398.936.118
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.157.593.082	1.241.343.036	-	8.398.936.118
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	27.473.507.788	-	-	26.232.164.752
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	478.879.950	-	-	478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	26.994.627.838	-	-	25.753.284.802
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**12.1. Ngắn hạn****Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	74.733.339.683	74.733.339.683	97.063.561.276	97.066.906.793	74.736.685.200	74.736.685.200
- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	99.000.000.000	99.000.000.000	113.083.016.813	98.583.016.813	84.500.000.000	84.500.000.000
- Công ty dịch vụ Bất Động Sản Danh Khôi	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Cộng	178.733.339.683	178.733.339.683	215.146.578.089	195.649.923.606	159.236.685.200	159.236.685.200

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số 167/HĐTD - 12/02/2019	Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	74.733.339.683	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 255/2018/2532093/HĐTD ngày 28/11/2018 và HĐTD số 168/2018/8044471/HĐTD ngày 20/8/2018	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	39.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 168/2018/8044471/HĐTD ngày 20/8/2018	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	60.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV số 01/HĐVV/PVCL-DKRS.2019 ngày 10/12/2019	Công ty dịch vụ Bất Động Sản Danh Khôi	1 tháng	8,5%/năm	5.000.000.000	

Cộng

34


 178.733.339.683

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

12.2. Dài hạn**Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng Ngoại Thương - CN Sóc Trăng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000		-	-
- Nguyễn Văn Thành	-	-		500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Nguyễn Thị Xi	400.000.000	400.000.000	400.000.000		-	-
- Nguyễn Văn Triết	458.900.000	458.900.000		58.500.000	517.400.000	517.400.000
- Trương Văn Phước	476.100.000	476.100.000		82.800.000	558.900.000	558.900.000
- Phạm Hồ Tuyên	436.960.000	436.960.000		78.000.000	514.960.000	514.960.000
- Bùi Thị Kim Ngân	460.000.000	460.000.000		120.000.000	580.000.000	580.000.000
- Nguyễn Văn Cường	-	-		710.666.000	710.666.000	710.666.000
- Nguyễn Kim Hồng Hạnh	450.700.000	450.700.000	1.275.400.000	4.052.400.000	3.227.700.000	3.227.700.000
- Nguyễn Anh Tuấn	4.288.000.000	4.288.000.000		489.600.000	4.777.600.000	4.777.600.000
- Nguyễn Hoàng Phương	5.499.000.000	5.499.000.000		400.800.000	5.899.800.000	5.899.800.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	11.762.500.000	11.762.500.000	9.000.000.000	912.500.000	3.675.000.000	3.675.000.000
- Các đối tượng khác	1.026.785.000	1.026.785.000	7.000.000.000	7.211.632.000	1.238.417.000	1.238.417.000
Cộng	35.258.945.000	35.258.945.000	27.675.400.000	14.616.898.000	22.200.443.000	22.200.443.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số 058/19/HĐTD/ST/CRC1 ngày 19/12/2019	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	10.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV ngày 24/05/2019	Nguyễn Thị Xi	36 tháng	13.2%/năm	400.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 24/08/2015 và PLHĐ ngày 24/8/2017	Nguyễn Văn Triết	36 tháng	10%/năm	458.900.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015 và PLHĐ ngày 18/9/2017	Trương Văn Phước	36 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	476.100.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015 và PLHĐ ngày 28/8/2017	Phạm Hồ Tuyên	36 tháng	12%/năm	436.960.000	Tín chấp
HĐVV ngày 25/10/2018	Bùi Thị Kim Ngân	24 tháng	11%/năm	460.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/9/2018	Nguyễn Văn Cường	24 tháng	Theo thời điểm	-	Tín chấp
HĐVV ngày 01/3/2018 và phụ lục 01 ngày 30/06/2019	Nguyễn Kim Hồng Hạnh	24 tháng	10%/năm	450.700.000	Tín chấp
HĐVV ngày 12/10/2018	Nguyễn Anh Tuấn	24 tháng	Theo thời điểm	4.288.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/10/2018	Nguyễn Hoàng Phương	24 tháng	Theo thời điểm	5.499.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 22/11/2018	Nguyễn Kim Hồng Đào	24 tháng	Theo thời điểm	11.762.500.000	Tín chấp
	Các đối tượng khác			1.026.785.000	Tín chấp
Cộng				35.258.945.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Công ty mẹ:	10.882.483.548	10.882.483.548	11.822.887.967	11.822.887.967
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	-	-	575.000.000	575.000.000
+ Công ty TNHH XD & TM Phổ Sang	-	-	9.780.425.661	9.780.425.661
+ Công ty TNHH Vạn Trường Phát	51.250.000	51.250.000	245.056.000	245.056.000
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài	51.660.400	51.660.400	279.796.000	279.796.000
+ Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát	-	-	252.260.000	252.260.000
+ Công ty TNHH Nhân Lực	325.000.000	325.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	564.300.001	564.300.001	-	-
+ Công ty TNHH SX DV Đức Phát	-	-	-	-
+ Công ty TNHH BT Hùng Vương	7.810.500.500	7.810.500.500	-	-
+ Công ty CP VT Hậu Giang-CN Sóc Trăng	1.291.074.430	1.291.074.430	-	-
+ Công ty TNHH Huy Hưng Phát	312.296.757	312.296.757	-	-
+ Đối tượng khác	476.401.460	476.401.460	690.350.306	690.350.306
- Công ty con:	41.740.989.540	41.740.989.540	16.608.824.500	16.608.824.500
+ Công ty TNHH Hải sản Minh Tiền	41.740.989.540	41.740.989.540	16.608.824.500	16.608.824.500
Cộng	52.623.473.088	52.623.473.088	28.431.712.467	28.431.712.467

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.666.170.004	20.329.014.180	19.835.683.560	2.159.500.624
+ Thực nộp bằng tiền	1.666.170.004	2.769.136.946	2.275.806.326	2.159.500.624
+ Được khấu trừ	-	17.559.877.234	17.559.877.234	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.709.528.661	7.575.889.193	3.709.528.661	7.575.889.193

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Thuế thu nhập cá nhân	12.000.000	1.566.481.180	465.248.250	1.113.232.930
Thuế khác	-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng	5.387.698.665	49.807.398.733	43.853.144.031	10.848.622.747

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

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Lãi vay	571.942.846	535.277.911
Cộng	571.942.846	535.277.911

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16.1. Ngắn hạn		
- BHXH	-	3.775.000
- Các khoản phải trả, phải nộp	70.498.097.218	22.854.709.537
+ Trần Thị Ngọc Huệ	142.210.800	161.093.500
+ Trần Thị Hồng Liên	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công Ty TNHH XD & TM Phố Sang	-	4.223.657.087
+ Nguyễn Triệu Đồng	9.500.000.000	9.500.000.000
+ Lê Văn Phước	742.113.958	742.113.958
+ Công ty CP Dịch vụ BĐS Danh Khôi	20.000.000.000	-
+ Công ty CP XD & TM Tài Lực	20.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	18.613.772.460	6.727.844.992
Cộng	70.498.097.218	22.858.484.537

16.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: (Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác)

17 . THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	9.337.070.137	7.233.229.640
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	9.337.070.137	7.233.229.640

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	354.998.850.000	-	-	11.145.383.913	-	19.085.255.202	385.229.489.115
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	32.225.527.275	32.225.527.275
- Tăng vốn trong năm trước	120.000.000.000	-	-	-	-	-	120.000.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	2.080.108.897	-	2.080.108.897
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(3.222.552.727)	(3.222.552.727)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	3.142.443.831	-	(3.142.443.831)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ này)	474.998.850.000	-	-	14.287.827.744	2.080.108.897	44.945.785.919	536.312.572.560
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	-	42.200.953.567	42.200.953.567
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(3.634.470.570)	(3.634.470.570)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	3.634.470.570	-	(3.634.470.570)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(33.249.464.780)	(33.249.464.780)
- Giảm khác (lợi ích của cổ đông)	-	-	-	-	292.812.339	(292.812.339)	-
Số dư cuối kỳ	474.998.850.000	-	-	17.922.298.314	2.372.921.236	46.335.521.227	541.629.590.777

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đồng	53.600.000.000	33.600.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sướng	50.000.000.000	50.000.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	30.021.000.000	30.021.000.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	341.377.850.000	361.377.850.000
Cộng	474.998.850.000	474.998.850.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	474.998.850.000	354.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	120.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	474.998.850.000	474.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(33.249.464.780)	-

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.499.885	47.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.499.885	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	47.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	47.499.885	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	47.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

18.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	17.922.298.314	14.287.827.744
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	7	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

1.1. Doanh thu

- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm
- Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

Năm nay	Năm trước
525.313.068.618	332.802.572.802
3.462.378.175	1.770.745.449
528.775.446.793	334.573.318.251

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Hàng bán bị trả lại

Cộng

Năm nay	Năm trước
	4.630.576.204
-	4.630.576.204

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn hàng hóa, sản phẩm đã bán
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Cộng

Năm nay	Năm trước
453.728.662.167	273.058.666.105
2.962.087.114	1.301.156.954
456.690.749.281	274.359.823.059

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi bán hàng trả chậm

Cộng

Năm nay	Năm trước
3.552.112.679	1.583.916.132
361.315.330	443.103.510
3.913.428.009	2.027.019.642

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả

Cộng

Năm nay	Năm trước
16.247.657.199	10.832.437.894
5.579.374	71.790.099
16.253.236.573	10.904.227.993

6. THU NHẬP KHÁC:

- Tiền bồi thường thu được

Cộng

Năm nay	Năm trước
	60.004.659
-	60.004.659

7. CHI PHÍ KHÁC

Năm nay	Năm trước
---------	-----------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

- Các khoản bị phạt	148.758.507	167.195.293
Cộng	148.758.507	167.195.293

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Các khoản chi phí bán hàng khác	324.376.415	270.068.290
Cộng	324.376.415	270.068.290
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	259.816.315	144.900.749
- Chi phí nhân công	4.308.050.244	3.943.188.100
- Chi phí khấu hao	421.444.020	468.016.701
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.100.853.755	927.587.668
- Thuế, phí, lệ phí	30.776.548	3.000.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	1.270.129.887	718.322.820
Cộng	7.391.070.769	6.205.016.038

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.964.044.531	17.365.622.323
- Chi phí nhân công	9.356.581.976	7.456.961.948
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.868.231.592	1.828.480.722
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.043.637.242	48.955.603.565
- Chi phí bằng tiền khác	4.703.160.934	1.869.746.812
Cộng	100.935.656.275	77.476.415.370

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	7.442.886.615	2.778.234.563
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	(317.332.612)	31.579.253
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	450.335.190	317.332.612
Cộng	7.575.889.193	3.127.146.428

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.880.683.257	40.123.435.675
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		108.338.407.307
+ Các khoản điều chỉnh tăng	22.602.751.764	41.053.072.224
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	22.453.993.257	41.053.072.224
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	148.758.507	
+ Các khoản điều chỉnh giảm	40.050.820.133	67.285.335.083
<i>Lợi nhuận của Công ty con (được ưu đãi về thuế TNDN)</i>	6.412.611.499	801.088.969
<i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu</i>	33.638.208.634	66.484.246.114
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	34.432.614.888	13.891.172.816
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	7.442.886.615	2.778.234.563
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường (20%)	6.886.522.978	2.778.234.563
+ Thuế TNDN được miễn, giảm (10%)	556.363.637	-

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.103.840.497	4.737.322.913
Cộng	2.103.840.497	4.737.322.913

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	42.200.953.567	32.225.527.275
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.634.470.570	3.222.552.727
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	47.499.885	45.658.789
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	812	635

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.
Số lượng cp phổ thông dự kiến phát hành thêm vào ngày 26/02/2018 là 12.000.000 cp.

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	42.200.953.567	32.225.527.275
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.634.470.570	3.222.552.727
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	47.499.885	45.658.789
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	812	635

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN ẢNH HƯỞNG TỚI BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TRONG TƯƠNG LAI: không phát sinh

2. CÁC KHOẢN TIỀN DO DOANH NGHIỆP NẮM GIỮ NHƯNG KHÔNG SỬ DỤNG: không phát sinh

3. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG KỲ

Năm nay

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

25.809.983.500

4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG

Năm nay

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

313.650.051.606

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC: không có

2. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN: không có

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Hoàng Phương	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Trịnh Sướng	Thành viên HĐQT
- Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Đồng chủ tịch HĐQT

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	682.145.101	709.587.200

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay
Công ty mẹ		
Nguyễn Kim Hồng Đào	Thu tiền đất	1.956.433.284
	Thu vay	9.000.000.000
Nguyễn Thị Xí	Thu vay	400.000.000
Nguyễn Anh Tuấn	Thu tiền đất	110.000.000
Đặng Văn Út Anh	Thu tiền đất	1.043.018.240
Dương Thế Nghiêm	Thu tiền đất	140.000.000
Nguyễn Hoàng Nhã	Thu tiền đất	6.766.856.790
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Thu tiền đất	1.200.000.000
Trịnh Sướng	Vay, mượn	17.000.000.000
	Trả tiền	17.000.000.000
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Cho vay	4.630.000.000
	Phải thu khác	1.405.843.823
Công ty con		
Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay
	Bán hàng	236.032.015.030
	Thu tiền	210.997.160.880

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Dương Thế Nghiêm	Phải thu	268.883.411	298.883.411
Nguyễn Thị Xí	Phải thu	66.937.000	66.937.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu	66.937.000	219.720.600
	Phải trả	11.962.500.000	3.791.162.441
Nguyễn Anh Tuấn	Phải thu	66.963.000	131.963.000
	Phải trả	4.977.600.000	4.972.400.000
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Phải thu	2.865.000.000	130.000.000
Nguyễn Hoàng Nhã	Phải thu	65.000.000	6.831.856.790
Nguyễn Hoàng Phương	Phải trả	5.499.000.000	-
Đặng Văn Út Anh	Phải thu	-	912.018.240
Nguyễn Văn Thành	Phải trả	-	500.000.000
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Phải thu khác	36.549.800.000	32.168.080.550

4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

	Hàng hóa	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	525.313.068.618	3.462.378.175	528.775.446.793
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Giá vốn hàng bán	453.728.662.167	2.962.087.114	456.690.749.281
Lợi nhuận gộp	71.584.406.451	500.291.061	72.084.697.512

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

a. Rủi ro ngoại tệ

Độ nhạy về ngoại tệ

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cổ vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

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

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	178.733.339.683	35.258.945.000	-	213.992.284.683
Phải trả người bán	52.623.473.088	-	-	52.623.473.088
Chi phí phải trả	571.942.846	-	-	571.942.846
	70.498.097.218	-	-	70.498.097.218
Các khoản phải trả khác				
Số đầu năm				
Vay và nợ	159.236.685.200	22.200.443.000	-	181.437.128.200
Phải trả người bán	28.431.712.467	-	-	28.431.712.467
Chi phí phải trả	535.277.911	-	-	535.277.911
	22.858.484.537	-	-	22.858.484.537
Các khoản phải trả khác				

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.153.284.739	10.206.164.310	10.153.284.739	10.206.164.310
Phải thu khách hàng	222.275.851.372	125.404.923.801	222.275.851.372	125.404.923.801
Trả trước cho người bán	176.938.171.453	137.053.482.117	176.938.171.453	137.053.482.117
Các khoản phải thu khác	7.354.322.002	7.706.211.203	7.354.322.002	7.706.211.203

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	53.376.889.434	28.431.712.467	53.376.889.434	28.431.712.467
Người mua trả tiền trước	23.862.275.000	9.289.907.441	23.862.275.000	9.289.907.441
Vay và nợ	213.992.284.683	181.437.128.200	213.992.284.683	181.437.128.200
Phải trả người lao động	1.673.936.500	1.199.231.650	1.673.936.500	1.199.231.650
Chi phí phải trả	571.942.846	535.277.911	571.942.846	535.277.911
Các khoản phải trả khác	70.498.097.218	22.858.484.537	70.498.097.218	22.858.484.537

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày cuối niên độ kế toán (hiện tại Công ty lấy giá trị hợp lý là giá trị ghi sổ) do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và ghi nhận công cụ tài chính, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

7. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA KỲ NÀY: không có

8. THÔNG TIN VỀ 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 thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm 2018, kết thúc tại ngày 31/12/2018 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Nguyễn Triệu Đồng

