

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 36

17  
NH  
PH  
PH  
PH  
PH

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

Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn,, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

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

## CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Tô Khải Đạt**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2020

Số: 20.111-R/BCKT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2020 từ trang 5 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

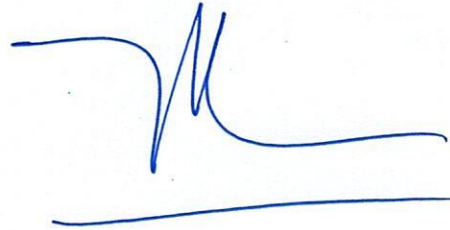
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



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

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**Lý Trung Thành**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2822-2020-026-1

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>228.987.050.799</b>	<b>266.301.308.021</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>39.643.012.864</b>	<b>75.993.501.066</b>
1. Tiền	111		31.696.256.985	57.936.406.740
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.946.755.879	18.057.094.326
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>107.952.874.269</b>	<b>90.911.267.351</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	88.062.476.996	62.867.830.917
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	9.140.285.129	3.178.539.994
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	8.325.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	2.425.112.144	24.864.896.440
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>50.198.363.233</b>	<b>73.982.099.380</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	50.198.363.233	73.982.099.380
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.192.800.433</b>	<b>25.414.440.224</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	216.536.262	298.056.108
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		30.976.264.171	25.116.384.116
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>72.154.686.902</b>	<b>77.638.984.225</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>34.200.960</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		-	34.200.960
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.606.198.174</b>	<b>4.366.809.340</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	3.364.220.751	4.064.489.465
Nguyên giá	222		10.034.453.103	9.803.240.648
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.670.232.352)	(5.738.751.183)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	241.977.423	302.319.875
Nguyên giá	228		553.940.120	520.580.120
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(311.962.697)	(218.260.245)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>49.301.666.829</b>	<b>51.290.896.461</b>
1. Nguyên giá	231		54.274.740.909	54.274.740.909
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.973.074.080)	(2.983.844.448)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.11	<b>15.831.316.104</b>	<b>18.360.064.289</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.261.000.000	6.261.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.629.683.896)	(4.100.935.711)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.415.505.795</b>	<b>3.587.013.175</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	3.415.505.795	3.587.013.175
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>301.141.737.701</b>	<b>343.940.292.246</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>245.310.240.416</b>	<b>286.974.757.242</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>234.426.604.112</b>	<b>259.907.062.476</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	127.327.295.500	106.699.796.018
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	8.820.000.000	74.850.838.474
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	2.176.858.184	1.727.497.358
4. Phải trả người lao động	314		2.980.590.150	5.368.848.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	13.820.325.302	108.756.703
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	67.045.454
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	2.865.388.066	2.621.463.289
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	73.555.647.598	64.577.423.087
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	2.880.499.312	3.885.394.093
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.883.636.304</b>	<b>27.067.694.766</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	420.915.804	526.174.926
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	26.541.519.840
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.18	10.462.720.500	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>55.831.497.285</b>	<b>56.965.535.004</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20	<b>55.831.497.285</b>	<b>56.965.535.004</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		32.000.000.000	32.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		32.000.000.000	32.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.512.000.000	11.512.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.447.792.152	5.323.001.933
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.871.705.133	8.130.533.071
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		4.115.952.633	6.998.175.856
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.755.752.500	1.132.357.215
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>301.141.737.701</b>	<b>343.940.292.246</b>



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

**Tô Khải Đạt**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**Nguyễn Hoàng Vũ**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Đức Duy**  
**Người lập**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	661.082.095.540	369.302.159.809
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		661.082.095.540	369.302.159.809
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	607.568.796.562	332.283.670.634
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		53.513.298.978	37.018.489.175
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.693.319.126	815.907.420
6. Chi phí tài chính	22	5.3	9.153.236.781	7.811.453.978
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		6.312.809.733	4.816.276.818
7. Chi phí bán hàng	25	5.4	15.473.030.402	1.470.078.272
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	26.142.450.069	24.091.865.132
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.437.900.852	4.460.999.213
10. Thu nhập khác	31		183.092.439	77.854.578
11. Chi phí khác	32		212.232.218	2.291.261.566
12. Lợi nhuận khác	40		(29.139.779)	(2.213.406.988)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.408.761.073	2.247.592.225
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	1.653.008.573	1.115.235.010
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.755.752.500	1.132.357.215



**Tô Khải Đạt**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**Nguyễn Hoàng Vũ**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Đức Duy**  
**Người lập**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.408.761.073	2.247.592.225
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	3.014.413.253	2.931.362.458
Các khoản dự phòng	03		12.991.468.685	2.950.623.959
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		82.805.378	26.718.703
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.312.145.277)	(823.660.774)
Chi phí lãi vay	06	5.3	6.312.809.733	4.816.276.818
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>25.498.112.845</b>	<b>12.148.913.389</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.275.194.613)	57.522.592.098
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23.783.736.147	(63.018.067.062)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(34.545.687.270)	98.452.215.853
Tăng giảm chi phí trả trước	12		253.027.226	(2.418.739.297)
Tiền lãi vay đã trả	14		(6.180.790.556)	(4.707.520.115)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(1.136.767.882)	(62.545.455)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.694.685.000)	(550.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.298.249.103)</b>	<b>97.366.849.411</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(264.572.455)	(1.662.660.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	30.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(8.325.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		950.558.226	642.746.689
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(7.639.014.229)</b>	<b>(989.914.220)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		164.691.002.960	203.217.497.944
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(182.254.298.289)	(236.041.776.751)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(2.849.937.650)	(3.500.839.350)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(20.413.232.979)</b>	<b>(36.325.118.157)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(36.350.496.311)</b>	<b>60.051.817.034</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		75.993.501.066	16.082.408.585
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		8.109	(140.724.553)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	4.1	<b>39.643.012.864</b>	<b>75.993.501.066</b>



Tô Khải Đạt  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2020

Nguyễn Hoàng Vũ  
Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Duy  
Người lập

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

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh. Ngày 07 tháng 01 năm 2008, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302365984 ngày 07 tháng 01 năm 2008 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 04 năm 2019.

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

Cổ đông	Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Tô Khải Đạt	Việt Nam	7.600.000.000	23,75	7.600.000.000	23,75
Ông Bùi Quang Huân	Việt Nam	3.840.000.000	12,00	3.840.000.000	12,00
Ông Hồ Thanh Đức	Việt Nam	1.600.000.000	5,00	1.600.000.000	5,00
Ông Trần Minh Trúc	Việt Nam	1.600.000.000	5,00	1.600.000.000	5,00
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Việt Nam	380.000.000	1,19	380.000.000	1,19
Các cổ đông khác	Việt Nam	16.980.000.000	53,06	16.980.000.000	53,06
<b>Cộng</b>		<b>32.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 109 (31/12/2018: 111).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

#### **3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Sài Gòn.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

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

#### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

#### **3.4. Đầu tư tài chính**

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

##### ***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư này được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán

### **3.5. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.6. Hàng tồn kho**

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

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường

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

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

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

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

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| ▪ Máy móc thiết bị               | 4 – 14 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 8 năm      |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 3 – 6 năm  |

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

***Phần mềm máy vi tính***

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

**3.9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa           | 6 năm       |
| ▪ Quyền sử dụng đất | Vô thời hạn |

### **3.10. Chi phí trả trước**

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

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

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

### **3.11. Nợ phải trả**

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

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

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

### **3.12. Chi phí đi vay**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### **3.13. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.



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

**3.14. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.16. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.17 dưới đây.

**3.17. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí

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

này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

#### **3.18. Giá vốn hàng bán**

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

#### **3.19. Chi phí tài chính**

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

#### **3.20. Chi phí bán hàng và 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, bao gồm chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, chi phí vận chuyển.

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

#### **3.21. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Trong nước: 10%
- Xuất khẩu: 0%.

##### ***Các loại thuế khác***

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.22. Các bên liên quan**

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

**3.23. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

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

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

***Công nợ tài chính***

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

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

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

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	4.317.235.894	72.275.529
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.379.021.091	57.864.131.211
Các khoản tương đương tiền	7.946.755.879	18.057.094.326
<b>Cộng</b>	<b>39.643.012.864</b>	<b>75.993.501.066</b>

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

Giá trị khoản tiền gửi có kỳ hạn đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngắn hạn tại thời điểm cuối năm là 7.946.966.838 VND – Xem thêm mục 4.19.

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	4.442.661.054	566.051.067
Phải thu từ khách hàng:		
So Yang Decorative Lighting (Cambodia) Co., Ltd	37.783.119.216	-
Công ty TNHH Trường Quốc tế Việt Hoa	15.423.550.000	-
Công ty TNHH Best South Việt Nam (Tây Ninh)	10.716.381.600	-
Công ty TNHH In Bao bì Giấy Vĩnh Phú	-	21.099.601.560
Các khách hàng khác	19.696.765.126	41.202.178.290
<b>Cộng</b>	<b>88.062.476.996</b>	<b>62.867.830.917</b>

**4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng & Kết cấu Thép Trường Phú – Chi nhánh Bình Dương	7.906.580.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.233.705.129	3.178.539.994
<b>Cộng</b>	<b>9.140.285.129</b>	<b>3.178.539.994</b>

**4.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Là khoản phải thu về cho vay bên liên quan, thời hạn cho vay là 1 năm với lãi suất 8%/năm – Xem thêm mục 7.

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 7	340.400.000	-	107.200.000	-
Phải thu người lao động	274.465.000	-	615.691.350	-
Ký cược, ký quỹ	1.081.300.000	-	23.880.500.432	-
Các khoản chi hộ	205.134.500	-	189.200.500	-
Lãi tiền gửi	21.187.051	-	43.714.085	-
Các khoản phải thu khác	502.625.593	-	28.590.073	-
<b>Cộng</b>	<b>2.425.112.144</b>	<b>-</b>	<b>24.864.896.440</b>	<b>-</b>

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

**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	80.957.062	-	178.942.476	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	50.117.406.171	-	73.479.517.254	-
Hàng hóa	-	-	323.639.650	-
<b>Cộng</b>	<b>50.198.363.233</b>	<b>-</b>	<b>73.982.099.380</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm các công trình xây dựng như sau:

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND
Công trình Công ty Billion	19.361.604.085	20.646.180.698
Công trình Công ty Bai Kai	11.352.106.674	22.197.645.749
Công trình Công ty Best South	11.774.205.195	-
Các công trình còn lại	7.629.490.217	30.635.690.807
<b>Cộng</b>	<b>50.117.406.171</b>	<b>73.479.517.254</b>

**4.7. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Chi phí bảo hiểm	146.916.784	156.257.302
Công cụ dụng cụ	69.619.478	141.798.806
<b>Cộng</b>	<b>216.536.262</b>	<b>298.056.108</b>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ thi công công trình	1.254.596.358	2.391.654.245
Công cụ dụng cụ văn phòng	1.182.862.223	1.155.810.448
Chi phí sửa chữa văn phòng	978.047.214	39.548.482
<b>Cộng</b>	<b>3.415.505.795</b>	<b>3.587.013.175</b>

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

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	3.008.028.229	5.708.581.819	1.086.630.600	9.803.240.648
Mua trong năm	50.000.000	-	181.212.455	231.212.455
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>3.058.028.229</b>	<b>5.708.581.819</b>	<b>1.267.843.055</b>	<b>10.034.453.103</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	2.463.713.512	2.598.436.391	676.601.280	5.738.751.183
Khấu hao trong năm	90.548.996	644.954.544	195.977.629	931.481.169
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>2.554.262.508</b>	<b>3.243.390.935</b>	<b>872.578.909</b>	<b>6.670.232.352</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	544.314.717	3.110.145.428	410.029.320	4.064.489.465
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>503.765.721</b>	<b>2.465.190.884</b>	<b>395.264.146</b>	<b>3.364.220.751</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.154.268.392 VND.

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

<b>Khoản mục</b>	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2019	520.580.120
Mua trong năm	33.360.000
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>553.940.120</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2019	218.260.245
Khấu hao trong năm	93.702.452
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>311.962.697</b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2019	302.319.875
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>241.977.423</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
Nhà	49.730.740.909	-	-	49.730.740.909
<b>Cộng</b>	<b>54.274.740.909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.274.740.909</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	2.983.844.448	1.989.229.632	-	4.973.074.080
<b>Cộng</b>	<b>2.983.844.448</b>	<b>1.989.229.632</b>	<b>-</b>	<b>4.973.074.080</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	4.544.000.000			4.544.000.000
Nhà	46.746.896.461			44.757.666.829
<b>Cộng</b>	<b>51.290.896.461</b>			<b>49.301.666.829</b>

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

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư này là 49.301.666.829 VND, được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.19.

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

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	6.261.000.000		-	6.261.000.000		-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Bồi Long	16.200.000.000		(6.629.683.896)	16.200.000.000		(4.100.935.711)

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết theo Quyết định của Hội Đồng Quản Trị ngày 10 tháng 04 năm 2017, số vốn Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bồi Long là 16.200.000.000 VND chiếm 45% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2019 Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết.

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	12.938.833.500	12.938.833.500	24.175.560.500	24.175.560.500
Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	9.093.316.253	9.093.316.253	26.011.170.964	26.011.170.964
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Phương Kha	8.821.586.930	8.821.586.930	5.698.438.859	5.698.438.859
Công ty TNHH Minh Hân Phát	7.929.271.202	7.929.271.202	2.142.968.012	2.142.968.012
Phải trả cho các đối tượng khác	88.544.287.615	88.544.287.615	48.671.657.683	48.671.657.683
<b>Cộng</b>	<b>127.327.295.500</b>	<b>127.327.295.500</b>	<b>106.699.796.018</b>	<b>106.699.796.018</b>

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

Là khoản tiền ứng trước của Công ty TNHH Velo.

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2019 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.572.758	3.572.758	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	49.955.520	49.955.520	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.653.008.573	1.737.086.900	1.136.767.882	1.052.689.555
Thuế thu nhập cá nhân	523.849.611	1.669.416.290	1.820.374.482	674.807.803
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.363.200	1.363.200	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí	-	2.100.000	2.100.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.176.858.184</b>	<b>3.466.494.668</b>	<b>3.017.133.842</b>	<b>1.727.497.358</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trích trước chi phí công trình	13.646.690.949	-
Các khoản trích trước khác	173.634.353	108.756.703
<b>Cộng</b>	<b><u>13.820.325.302</u></b>	<b><u>108.756.703</u></b>

**4.16. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	1.009.755.470	1.001.681.670
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.855.632.596	1.619.781.619
<b>Cộng</b>	<b><u>2.865.388.066</u></b>	<b><u>2.621.463.289</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	420.915.804	526.174.926

**4.17. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Quỹ khen thưởng phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2019	3.885.394.093
Trích trong năm	124.790.219
Chi trong năm	(1.129.685.000)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b><u>2.880.499.312</u></b>

**4.18. Dự phòng phải trả dài hạn**

Là khoản dự phòng bảo hành công trình So Yang.

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.19. Vay ngắn hạn**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019		Trong năm		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Tân Bình	49.911.435.383	49.911.435.383	98.966.338.996	103.070.394.604	54.015.490.991	54.015.490.991
Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) - CN Sài Gòn	23.644.212.215	23.644.212.215	54.174.663.964	41.092.383.845	10.561.932.096	10.561.932.096
<b>Cộng</b>	<b>73.555.647.598</b>	<b>73.555.647.598</b>	<b>153.141.002.960</b>	<b>144.162.778.449</b>	<b>64.577.423.087</b>	<b>64.577.423.087</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Vay	-	-	11.550.000.000	38.091.519.840	26.541.519.840	26.541.519.840
<b>Tổng cộng</b>	<b>73.555.647.598</b>	<b>73.555.647.598</b>	<b>164.691.002.960</b>	<b>182.254.298.289</b>	<b>91.118.942.927</b>	<b>91.118.942.927</b>

Vay ngắn hạn là các khoản vay với Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - Chi nhánh Sài Gòn, để bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công, xây lắp; phát hành bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng và bảo hành. Các khoản vay này chịu lãi suất lần lượt là 7,5%/năm và 9,5%/năm.

Các khoản vay ngắn hạn này được bảo đảm bởi:

- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2019 với số tiền 7.946.966.838 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Bất động sản đầu tư tọa lạc tại 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 là 49.301.666.829 VND – Xem thêm mục 4.10.
- Bảo lãnh cá nhân bởi ông Tô Khải Đạt – Tổng Giám đốc.

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

**4.20. Vốn chủ sở hữu**

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	32.000.000.000	11.512.000.000	5.184.761.606	11.564.656.510	60.261.418.116
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.132.357.215	1.132.357.215
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	138.240.327	(138.240.327)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(138.240.327)	(138.240.327)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(1.090.000.000)	(1.090.000.000)
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>5.323.001.933</b>	<b>8.130.533.071</b>	<b>56.965.535.004</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	2.755.752.500	2.755.752.500
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	124.790.219	(124.790.219)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(124.790.219)	(124.790.219)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(545.000.000)	(545.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(20.000.000)	(20.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>5.447.792.152</b>	<b>6.871.705.133</b>	<b>55.831.497.285</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ông Tô Khải Đạt	7.600.000.000	7.600.000.000
Ông Bùi Quang Huân	3.840.000.000	3.840.000.000
Ông Hồ Thanh Đức	1.600.000.000	1.600.000.000
Ông Trần Minh Trúc	1.600.000.000	1.600.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	380.000.000	380.000.000
Các cổ đông khác	16.980.000.000	16.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>32.000.000.000</b>

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	3.200.000	3.200.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.200.000	3.200.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.200.000	3.200.000

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

**4.20.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2019	5.323.001.933
Trích trong năm	124.790.219
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>5.447.792.152</b>

**4.20.5. Cổ tức**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	2.849.937.650	3.500.839.350

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

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Ngoại tệ các loại:		
USD	387,21	1.042.383,77

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

	<u>Tại ngày 31/12/2019</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty TNHH Chế Biến Gỗ Khánh Phát – Xóa sổ do không có khả năng thu hồi nợ	127.877.365	127.877.365
Công ty TNHH Xây dựng Pha Định – Xóa sổ do không có khả năng thu hồi nợ	211.093.899	211.093.899
<b>5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
<b>5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	354.601.817.118	333.629.447.549
Doanh thu bán hàng	297.067.825.221	24.090.555.160
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.412.453.201	11.582.157.100
<b>Cộng</b>	<b><u>661.082.095.540</u></b>	<b><u>369.302.159.809</u></b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	8.393.126.559	573.889.441
<b>5.2. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	364.386.659.537	306.496.654.114
Giá vốn bán hàng hóa	238.082.652.745	19.791.020.193
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.099.484.280	5.995.996.327
<b>Cộng</b>	<b><u>607.568.796.562</u></b>	<b><u>332.283.670.634</u></b>
<b>5.3. Chi phí tài chính</b>		
	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Chi phí lãi vay	6.312.809.733	4.816.276.818
Lỗ chênh lệch tỷ giá	311.323.350	44.553.201
Dự phòng tổn thất đầu tư	2.528.748.185	2.950.623.959
Chi phí tài chính khác	355.513	-
<b>Cộng</b>	<b><u>9.153.236.781</u></b>	<b><u>7.811.453.978</u></b>

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

**5.4. Chi phí bán hàng**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí bảo hành công trình	10.462.720.500	-
Chi phí nhân viên bán hàng	3.426.034.070	1.168.725.000
Chi phí khác bằng tiền	1.584.275.832	301.353.272
<b>Cộng</b>	<b>15.473.030.402</b>	<b>1.470.078.272</b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.798.760.340	17.368.516.772
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.017.213.989	1.925.377.112
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.405.198.764	607.251.520
Thuế, phí và lệ phí	156.008.041	118.535.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.033.960.130	3.094.203.063
Chi phí khác bằng tiền	731.308.805	977.980.990
<b>Cộng</b>	<b>26.142.450.069</b>	<b>24.091.865.132</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	123.924.215.154	190.522.461.778
Chi phí nhân công	91.983.177.707	92.134.855.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.014.413.253	2.931.362.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	157.300.689.065	113.740.001.504
Chi phí khác bằng tiền	11.611.098.708	1.487.237.831
<b>Cộng</b>	<b>387.833.593.887</b>	<b>400.815.919.136</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	4.408.761.073	2.247.592.225
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.856.281.794	3.015.855.551
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	8.262.586.134	5.263.447.776
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	1.653.008.573	1.052.689.555
Cộng: Thuế TNDN truy thu những năm trước	-	62.545.455
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>1.653.008.573</b>	<b>1.115.235.010</b>

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	164.691.002.960	203.217.497.944

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

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	182.254.298.289	236.041.776.751

(Xem tiếp trang sau)

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

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

	<u>Tại ngày 31/12/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
Phuc Thinh (Cambodia) Corporation:		
Phải thu thương mại – Xem thêm mục 4.2	4.442.661.054	566.051.067
	<u>Tại ngày 31/12/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
Công ty Cổ phần Bồi Long:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.4	8.325.000.000	-
Phải thu khác – Xem thêm mục 4.5	340.400.000	107.200.000

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	8.393.126.559	568.129.441
Công ty Cổ phần Bồi Long	-	5.760.000
	<u>8.393.126.559</u>	<u>573.889.441</u>

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

	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Thù lao và thu nhập	3.505.121.000	2.103.400.000

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	430.447.000	362.990.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
<b>Tài sản tài chính:</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.643.012.864	75.993.501.066
Phải thu khách hàng và phải thu khác	98.812.589.140	87.766.928.317
<b>Cộng</b>	<b><u>138.455.602.004</u></b>	<b><u>163.760.429.383</u></b>
<b>Công nợ tài chính:</b>		
Các khoản vay	73.555.647.598	91.118.942.927
Phải trả người bán và phải trả khác	130.613.599.370	109.847.434.233
Chi phí phải trả	13.820.325.302	108.756.703
<b>Cộng</b>	<b><u>217.989.572.270</u></b>	<b><u>201.075.133.863</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Rủi ro tín dụng**

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền và tương đương tiền	39.643.012.864	75.993.501.066
Phải thu khách hàng và phải thu khác	98.812.589.140	87.766.928.317
<b>Cộng</b>	<b>138.455.602.004</b>	<b>163.760.429.383</b>

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp.

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	73.555.647.598	144.013.008.868	217.568.656.466
Từ 1 – 5 năm	-	420.915.804	420.915.804
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>73.555.647.598</b>	<b>144.433.924.672</b>	<b>217.989.572.270</b>
	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	64.577.423.087	109.430.016.010	174.007.439.097
Từ 1 – 5 năm	26.541.519.840	526.174.926	27.067.694.766
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>91.118.942.927</b>	<b>109.956.190.936</b>	<b>201.075.133.863</b>

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

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

	<b>Phải thu thương mại và phải thu khác VND</b>	<b>Tiền và tương đương tiền VND</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Tại ngày 31/12/2019:</b>			
VND	56.160.243.483	39.634.035.614	95.794.279.097
Đô la Mỹ	42.652.345.657	8.977.250	42.661.322.907
<b>Cộng</b>	<b>98.812.589.140</b>	<b>39.643.012.864</b>	<b>138.455.602.004</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019:</b>			
VND	82.110.119.327	24.115.550.166	106.225.669.493
Đô la Mỹ	5.656.808.990	51.877.950.900	57.534.759.890
<b>Cộng</b>	<b>87.766.928.317</b>	<b>75.993.501.066</b>	<b>163.760.429.383</b>

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

	<b>Các khoản vay VND</b>	<b>Phải trả thương mại và khác VND</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Tại ngày 31/12/2019:</b>			
VND	73.555.647.598	144.433.924.672	217.989.572.270
<b>Cộng</b>	<b>73.555.647.598</b>	<b>144.433.924.672</b>	<b>217.989.572.270</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019:</b>			
VND	91.118.942.927	109.578.158.026	200.697.100.953
Đô la Mỹ	-	378.032.910	378.032.910
<b>Cộng</b>	<b>91.118.942.927</b>	<b>109.956.190.936</b>	<b>201.075.133.863</b>

*Phân tích độ nhạy cảm*

Một khoản tăng/giảm 10% đối với tỷ giá hối đoái giữa VND và Đô la Mỹ sẽ tăng/giảm lợi nhuận sau thuế là 853.716.543 VND (2018: 588.199.207 VND).

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

- Ước tính của Ban Giám đốc về thay đổi tỷ giá hối đoái (là 10%) cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 là hợp lý;
- Không xem xét các giao dịch đã được phòng ngừa rủi ro. Công ty dự kiến các biến động về giá trị của các khoản mục được phòng ngừa rủi ro được bù trừ gần như hoàn toàn với các khoản mục để phòng ngừa rủi ro;

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

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

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

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



**Tô Khải Đạt**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2020

**Nguyễn Hoàng Vũ**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Đức Duy**  
**Người lập**