



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG  
Số 1 Đường Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

ĐƯỢC KIỂM TOÁN

HỒI ĐƯỜNG	TRANG
PHỤ LỤC VÀ CHỮ GIẢI THÍCH	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 1: THÔNG TIN CHUNG	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 2: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 3: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 4: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 5: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 6: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 7: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 8: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 9: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG
PHỤ LỤC SỐ 10: THÔNG TIN CHI TIẾT	TRANG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	04 – 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	07
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	08 – 22

## **BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng	Thành viên

#### **Giám đốc**

Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc
--------------------	----------

*Người đại diện pháp luật*

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là bà Vũ Thị Kim Oanh.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, 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 các nguyên tắc kế toán thích hợp 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 cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện 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 rủi ro và gian lận.

Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG  
99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4,  
Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Theo ý kiến của Giám đốc, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



---

Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2020

Số: 056/VACO/BCKT.HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2020, từ trang 04 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Giám đốc**

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 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.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và 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 riêng.



Nguyễn Đức Tiên  
Giám đốc Chi nhánh  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0517-2018-156-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Ngày 28 tháng 3 năm 2020



Nguyễn Ngọc Thạch  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1822-2018-156-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.096.762.594</b>	<b>5.221.944.321</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>185.909.447</b>	<b>391.055.686</b>
1. Tiền	111	4	185.909.447	391.055.686
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.387.327.273</b>	<b>4.313.367.439</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	131.650.153	3.690.319
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1.975.677.120	1.975.677.120
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	4.280.000.000	2.334.000.000
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>516.630.608</b>	<b>517.521.196</b>
1. Hàng tồn kho	141		516.630.608	517.521.196
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.895.266</b>	-
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	6.895.266	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>112.064.693.376</b>	<b>112.848.779.675</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>78.575.000</b>	<b>78.575.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	78.575.000	78.575.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>621.140.669</b>	<b>1.051.710.989</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	621.140.669	1.051.710.989
- Nguyên giá	222		3.013.992.273	3.013.992.273
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.392.851.604)	(1.962.281.284)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>90.682.250.434</b>	<b>91.738.493.686</b>
- Nguyên giá	231		97.248.288.820	97.248.288.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.566.038.386)	(5.509.795.134)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>682.727.273</b>	<b>682.727.273</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	682.727.273	682.727.273
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>12</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>19.297.272.727</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.000.000.000	19.297.272.727
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>119.161.455.970</b>	<b>118.070.723.996</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.762.312.118</b>	<b>2.773.077.757</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>343.056.631</b>	<b>541.744.270</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	167.370.995	70.400.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	-	14.167.144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	93.313.246	115.770.755
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	72.727.273
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		82.372.390	80.757.098
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	-	187.922.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.419.255.487</b>	<b>2.231.333.487</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	16	2.419.255.487	2.231.333.487
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>116.399.143.852</b>	<b>115.297.646.239</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>116.399.143.852</b>	<b>115.297.646.239</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		115.217.540.000	111.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		115.217.540.000	111.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.181.603.852	4.297.646.239
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		80.106.239	3.104.837.819
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.101.497.613	1.192.808.420
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>119.161.455.970</b>	<b>118.070.723.996</b>

*Uouu*

Nguyễn Thị Hồng  
 Người lập biểu/Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh  
 Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2020



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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	7.574.205.198	6.918.901.014
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		7.574.205.198	6.918.901.014
3. Giá vốn hàng bán	11	20	2.010.441.990	2.008.990.871
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.563.763.208	4.909.910.143
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	768.558	5.305.531
6. Chi phí bán hàng	25	23	97.570.055	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	4.148.306.811	3.537.487.957
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 - 25 - 26}	30		1.318.654.900	1.377.727.717
9. Chi phí khác	32	24	22.558.288	-
10. Lợi nhuận khác (40 = - 32)	40		(22.558.288)	-
11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.296.096.612	1.377.727.717
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	194.598.999	184.919.297
13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		1.101.497.613	1.192.808.420



Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.296.096.612	1.377.727.717
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.486.813.572	1.486.813.572
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(768.558)	(5.305.531)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.782.141.626	2.859.235.758
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(2.080.855.100)	5.698.065.740
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	890.588	3.504.614
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	61.048.924	(3.563.696.945)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(266.413.562)	(200.863.777)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>496.812.476</b>	<b>4.796.245.390</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	-	(262.500.000)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(702.727.273)	(4.714.448.068)
3. Tiền thu lãi tiền gửi	27	768.558	5.305.531
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(701.958.715)</b>	<b>(4.971.642.537)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30)</b>	50	<b>(205.146.239)</b>	<b>(175.397.147)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>391.055.686</b>	<b>566.452.833</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	70	<b>185.909.447</b>	<b>391.055.686</b>

*Nguyễn Thị Hồng*

Nguyễn Thị Hồng  
 Người lập biểu/Kê toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh  
 Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2020

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp điều chỉnh lần thứ 16 ngày 06/5/2016, sau đó điều chỉnh lần thứ 18 ngày 05/8/2019 tăng vốn từ 111.000.000.000 VND lên 115.217.540.000 VND.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 18, vốn điều lệ của Công ty là 115.217.540.000 VND, tương đương 11.521.754 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã giao dịch là DTI theo Quyết định số 1045/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 17 tháng 12 năm 2017.

Công ty có địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 12 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 11 người).

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt. Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng.

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động chính</u>
		<u>%</u>	<u>%</u>	
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc	Kiên Giang	100,00%	100,00%	Bất động sản

### **2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Năm tài chính**

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

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

### **2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập 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 khác ngoài Việt Nam.

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng.

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- (a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;
- (b) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại thuyết minh số 13;
- (c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

#### **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 cộng 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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

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

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như 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.

**Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

**Các khoản đầu tư vào công ty con**

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi (nếu có).

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	<b>Số năm khấu hao</b>
Phương tiện vận tải	06 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Quyền sử dụng đất lâu dài	Vô thời hạn
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 15 năm

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- (a) Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- (b) Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- (c) Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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 hình thức pháp lý.

**Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc	Công ty con
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Giám đốc	Quản lý chủ chốt

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính hợp nhất, do đó Công ty không trình bày giao dịch và số dư với các bên liên quan trong báo cáo tài chính riêng.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	6.900.843	10.911.478
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	179.008.604	380.144.208
<b>Cộng</b>	<b><u>185.909.447</u></b>	<b><u>391.055.686</u></b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Công Nghệ BIOTECH Việt Nam	52.733.583	-
Công ty TNHH TM DV XNK Hải Long	78.916.570	-
CN Tại TP.HCM - Công ty Cổ phần Quốc tế TM GROW	-	3.690.319
<b>Cộng</b>	<b><u>131.650.153</u></b>	<b><u>3.690.319</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Rạng Đông (i)	1.935.677.120	1.935.677.120
Đối tượng khác	40.000.000	40.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.975.677.120</u></b>	<b><u>1.975.677.120</u></b>

- (i) Đây là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Rạng Đông liên quan đến việc chuyển nhượng đất nền dự án Khu biệt thự Royal Hill theo hợp đồng số 19/ROHILL/RDG ngày 29 tháng 01 năm 2010. Hiện tại, hai bên vẫn chưa hoàn thành xong các thủ tục chuyển nhượng này.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b><u>4.280.000.000</u></b>	<b><u>2.334.000.000</u></b>
Tạm ứng cho Bà Vũ Thị Kim Oanh - Bên liên quan	4.280.000.000	2.334.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b><u>78.575.000</u></b>	<b><u>78.575.000</u></b>
Ký cược, ký quỹ	78.575.000	78.575.000
<b>Cộng</b>	<b><u>4.358.575.000</u></b>	<b><u>2.412.575.000</u></b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa	516.630.608	-	517.521.196	-
<b>Cộng</b>	<b><u>516.630.608</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>517.521.196</u></b>	<b><u>-</u></b>



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	3.013.992.273	3.013.992.273
Số dư cuối năm	3.013.992.273	3.013.992.273
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	1.962.281.284	1.962.281.284
- Khấu hao trong năm	430.570.320	430.570.320
Số dư cuối năm	2.392.851.604	2.392.851.604
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	1.051.710.989	1.051.710.989
Tại ngày cuối năm	621.140.669	621.140.669

**10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Quyền sử dụng đất lâu dài VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	79.821.446.900	15.402.727.630	2.024.114.290	97.248.288.820
Số dư cuối năm	79.821.446.900	15.402.727.630	2.024.114.290	97.248.288.820
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	-	4.545.995.742	963.799.392	5.509.795.134
- Khấu hao trong năm	-	574.343.556	481.899.696	1.056.243.252
Số dư cuối năm	-	5.120.339.298	1.445.699.088	6.566.038.386
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	79.821.446.900	10.856.731.888	1.060.314.898	91.738.493.686
Tại ngày cuối năm	79.821.446.900	10.282.388.332	578.415.202	90.682.250.434

Bất động sản đầu tư cho thuê là tòa nhà tại số 99A1 Đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và số BE5-12A-H18 đường Phạm Văn Nghị, Khu Riverpark Residence, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này. Tuy nhiên, Giám đốc tin tưởng giá trị thị trường của Bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ (Tiếp theo)**

**Danh mục Bất động sản đầu tư**

STT Danh mục BĐSĐT	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế		Giá trị còn lại	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND	VND
1 Nhà 99A 1 Cộng Hòa	9.249.112.000	1.321.301.700	880.867.800	7.927.810.300	8.368.244.200
2 Nhà BE5-12A-H18 (Phạm Văn Nghị) Khu Riverpark Residence	6.153.615.630	3.799.037.598	3.665.127.942	2.354.578.032	2.488.487.688
3 Thang máy Mitsubishi (nhà 99A 1 CH)	409.442.000	307.081.512	204.721.008	102.360.488	204.720.992
4 Hệ thống máy lạnh trung tâm Mitsubishi (nhà 99A 1 CH)	1.132.094.847	849.071.124	566.047.416	283.023.723	566.047.431
5 Máy phát điện (nhà 99A 1 CH)	482.577.443	289.546.452	193.030.968	193.030.991	289.546.475
6 QSD đất nhà 99A 1 CH	79.518.453.600	-	-	79.518.453.600	79.518.453.600
7 QSD đất nhà B 5-12A-H18 Q.7	302.993.300	-	-	302.993.300	302.993.300

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Số dư Chi phí xây dựng cơ bản dở dang còn lại tại 31/12/2019 là chi phí khảo sát, thiết kế liên quan đến dự án Sonasea Villas and Resort với số tiền là 682.727.273 VND.

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	<b>20.000.000.000</b>	-	-	19.297.272.727	-	-
Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc	20.000.000.000	-	-	19.297.272.727	-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	-	-	<b>19.297.272.727</b>	-	-

(i) Giá trị hợp lý:

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán của khoản đầu tư này do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin bổ sung và tình hình hoạt động của công ty con:

Năm 2019, Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm, ngoài giao dịch góp vốn bằng tiền với giá trị là 702.727.273 VND, Công ty không có giao dịch nào khác với Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc. Trong năm 2018, Công ty sử dụng phần giá trị đã thanh toán tiền mua đất cho Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc liên quan đến dự án Sonasea Villas and Resort để góp vốn thành lập Công ty con với giá trị vốn góp được xác định bằng giá trị sổ sách tại ngày góp vốn là 14.582.824.659 VND theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 03-2018-BB/HĐQT ngày 15/5/2018. Hiện nay Công ty vẫn đang làm việc với Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc để chuyển quyền và nghĩa vụ trong việc tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến dự án Sonasea Villas and Resort sang cho Công ty con.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ An Việt Cường	70.400.000	70.400.000	70.400.000	70.400.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Bắc Đô	33.000.000	33.000.000	-	-
Đình Văn Ngoan	53.113.995	53.113.995	-	-
Công ty TNHH Thương Mại Đức Anh Mỹ	10.857.000	10.857.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>167.370.995</b>	<b>167.370.995</b>	<b>70.400.000</b>	<b>70.400.000</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Bắc Mỹ	-	14.167.144
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>14.167.144</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực	Số cuối
	VND	trong năm	trong năm	năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	6.895.266	6.895.266
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.895.266</b>	<b>6.895.266</b>
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	46.646.458	576.341.549	591.007.064	31.980.943
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.919.297	194.598.999	259.518.296	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.205.000	67.807.803	10.680.500	61.332.303
Các loại thuế khác	-	18.801.107	18.801.107	-
<b>Cộng</b>	<b>115.770.755</b>	<b>857.549.458</b>	<b>880.006.967</b>	<b>93.313.246</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	-	187.922.000
	-	187.922.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.419.255.487</b>	<b>2.231.333.487</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.419.255.487	2.231.333.487
<b>Cộng</b>	<b>2.419.255.487</b>	<b>2.419.255.487</b>

Các khoản nhận ký quỹ, ký cược là tiền đặt cọc cho thuê văn phòng thu từ khách hàng.

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	111.000.000.000	3.104.837.819	114.104.837.819
Lãi trong năm	-	1.192.808.420	1.192.808.420
Số dư đầu năm nay	111.000.000.000	4.297.646.239	115.297.646.239
Lãi trong năm	-	1.101.497.613	1.101.497.613
Tăng vốn trong năm (i)	4.217.540.000	(4.217.540.000)	-
Số dư cuối năm	115.217.540.000	1.181.603.852	116.399.143.852

- (i) Công ty thực hiện chia cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3,8% Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2018, theo Nghị Quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ phiếu:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.521.754	11.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.521.754	11.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	11.521.754	11.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.521.754	11.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	11.521.754	11.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn góp VND	Tỉ lệ %	Vốn góp VND	Tỉ lệ %
Ông Nguyễn Trọng Quân	17.645.929.550	15,32%	17.000.000.000	15,32%
Bà Vũ Thị Kim Oanh	10.379.958.559	9,01%	10.000.000.000	9,01%
Các cổ đông khác	87.191.651.892	75,68%	84.000.000.000	75,68%
Cộng	115.217.540.000	100,00%	111.000.000.000	100,00%

**18. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, đồng thời hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động bởi những khác biệt do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin báo cáo theo bộ phận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***19. DOANH THU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	960.000	1.100.000
Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	7.573.245.198	6.917.801.014
<b>Cộng</b>	<b>7.574.205.198</b>	<b>6.918.901.014</b>

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	890.588	1.010.854
Giá vốn cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	2.009.551.402	2.007.980.017
<b>Cộng</b>	<b>2.010.441.990</b>	<b>2.008.990.871</b>

**21. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí Nguyên liệu, vật liệu	-	2.493.760
Chi phí nhân công	2.054.407.176	1.459.440.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.486.813.572	1.486.813.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.662.333.723	2.147.277.394
Chi phí bằng tiền khác	1.051.873.797	449.443.248
<b>Cộng</b>	<b>6.255.428.268</b>	<b>5.545.467.974</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	768.558	5.305.531
<b>Cộng</b>	<b>768.558</b>	<b>5.305.531</b>

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>a) Chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí môi giới	97.570.055	-
<b>Cộng</b>	<b>97.570.055</b>	<b>-</b>
<b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	2.054.407.176	1.459.440.000
Chi phí vật liệu quản lý	-	2.493.760
Chi phí khấu hao TSCĐ	553.320.838	430.570.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	488.705.000	1.195.540.629
Các khoản chi phí QLDN khác	1.051.873.797	449.443.248
<b>Cộng</b>	<b>4.148.306.811</b>	<b>3.537.487.957</b>

**24. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	22.558.288	-
<b>Cộng</b>	<b>22.558.288</b>	<b>-</b>

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1.296.096.612	1.377.727.717
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>81.986.860</i>	<i>59.428.572</i>
<i>Chi phí khấu hao và đào tạo được trừ</i>	<i>(512.559.804)</i>	<i>(512.559.804)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>865.523.668</b>	<b>924.596.485</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>173.104.734</b>	<b>184.919.297</b>
Thuế TNDN các năm trước	21.494.265	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>194.598.999</b>	<b>184.919.297</b>

Ngoài khoản chi phí không được khấu trừ nêu trên, Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể nào khác so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	185.909.447	391.055.686
Nợ thuần	<i>(185.909.447)</i>	<i>(391.055.686)</i>
Vốn chủ sở hữu	116.399.143.852	115.297.646.239
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(0,00)</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	185.909.447	391.055.686	185.909.447	391.055.686
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.490.225.153	2.416.265.319	4.490.225.153	2.416.265.319
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.676.134.600</b>	<b>2.807.321.005</b>	<b>4.676.134.600</b>	<b>2.807.321.005</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	2.586.626.482	2.489.655.487	2.586.626.482	2.489.655.487
Chi phí phải trả	-	72.727.273	-	72.727.273
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.586.626.482</b>	<b>2.562.382.760</b>	<b>2.586.626.482</b>	<b>2.562.382.760</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo như thuyết minh số 3, do Thông-tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông-tư 210”) cũng như 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 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 tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 2 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	185.909.447	-	185.909.447
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.411.650.153	78.575.000	4.490.225.153
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.597.559.600</b>	<b>78.575.000</b>	<b>4.676.134.600</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	167.370.995	2.419.255.487	2.586.626.482
Chi phí phải trả	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>167.370.995</b>	<b>2.419.255.487</b>	<b>2.586.626.482</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>4.430.188.605</b>	<b>(2.340.680.487)</b>	<b>2.089.508.118</b>
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 2 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	391.055.686	-	391.055.686
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.337.690.319	78.575.000	2.416.265.319
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.728.746.005</b>	<b>78.575.000</b>	<b>2.807.321.005</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	258.322.000	2.231.333.487	2.489.655.487
Chi phí phải trả	72.727.273	-	72.727.273
<b>Tổng cộng</b>	<b>331.049.273</b>	<b>2.231.333.487</b>	<b>2.562.382.760</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>2.397.696.732</b>	<b>(2.152.758.487)</b>	<b>244.938.245</b>

Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp, Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.





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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**


Công ty có một khoản thuê hoạt động theo Hợp đồng ngày 04/6/2016 và Phụ lục gia hạn thời hạn thuê ngày 20/6/2018, về việc thuê căn nhà số B05, Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh làm địa điểm kinh doanh. Thời hạn thuê 02 năm kể từ thời điểm gia hạn thuê ngày 01/7/2018. Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	488.705.000	483.385.000



Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2020

